

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 1 - Cagliari Viale Monastir 50

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 1 - Cagliari Viale Monastir 50

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Cagliari ed individuato al C.U. alla Sezione A **foglio 5 particella 1514 Sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-18**; 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 di fusione a Rogito Notaio [REDACTED] del 01 ottobre 1975 trascritto il 19 dicembre 1975 ai nn°16829/14004.

A Favore: [REDACTED]

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 Consorzio nei due anni anteriori al deposito della domanda;**

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

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

Si premette che il complesso di edifici facenti parte dell'immobile di Viale Monastir è in disuso da svariato tempo, obsoleto e, in molte parti, in pessimo stato di manutenzione.

Non sono state pertanto visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, idrico, illuminazione, termico, antincendio etc), non è stato visionato il Certificato di Prevenzione Incendi, le autorizzazioni alle emissioni in atmosfera, agibilità e quant'altro utile all'esercizio in quanto, qualunque attività verrà insediata nell'area in oggetto, si dovrà prevedere ad un intervento importante nei fabbricati esistenti, magari anche alla loro parziale o totale demolizione ed al rifacimento pressoché integrale di tutti gli impianti sopra citati.

Il gruppo di fabbricati in esame costituenti il presente lotto è ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Cagliari; l'accesso

agli immobili può avvenire dal civico da n°50 della Viale Monastir **(Foto n°1)** oppure anche da un cancello carrabile al civico n°27 del Viale Elmas **(Foto n°2)**; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. alla Sezione A foglio 5 particella 1514 di 11.700 mq. Il lotto ha forma regolare, indicativamente trapezoidale e confina a Nord con proprietà privata, a Sud con proprietà privata, a Est con Viale Monastir e ad Ovest con Viale Elmas. Gli immobili sono allacciati alla pubblica fognatura e sono dotati di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica. Si accede al piazzale esterno pavimentato con battuto di cemento da due cancelli metallici carrabili posti rispettivamente al civico n°50 di Viale Monastir e al civico n°27 di Viale Elmas. L'intero lotto è edificato su diversi fabbricati distinti ed in diversi livelli fuori terra di seguito brevemente elencati:

- ✓ **Fabbricato A - Uffici:** Prospiciente il Viale Monastir, è costituito da un unico corpo di fabbrica su tre livelli di cui due fuori terra, nei quali trovano ubicazione gli uffici, depositi vari, il laboratorio, la casa del custode ed un magazzino;
- ✓ **Fabbricato B - Mangimificio:** è costituito da un capannone con volte a botte che si sviluppa su sei livelli di cui uno seminterrato e con annessi dei sili di stoccaggio sia per la preparazione dei mangimi che per lo stoccaggio finale;

- ✓ **Fabbricato C - Deposito Mangimi:** Adiacente al fabbricato B e prospiciente il piazzale interno è costituito da un capannone edificato su due livelli e connesso alla linea mangimi, in cui veniva svolto l'insacco, il confezionamento e lo stoccaggio dei mangimi;
- ✓ **Fabbricato D - Deposito Market:** Adiacente al fabbricato A e prospiciente Viale Monastir è costituito da un capannone con volta a botte, su due livelli fuori terra che ospitava il deposito a servizio del locale adiacente di vendita. Al piano seminterrato un deposito;
- ✓ **Fabbricato E - Silo Granario:** edificato al centro del lotto, è un fabbricato che si sviluppa in altezza e che ospitava i silos del grano;
- ✓ **Fabbricato F - Magazzino Merci Varie:** Adiacente al fabbricato A e prospiciente il piazzale interno è costituito da un capannone con volta a botte, attualmente vuoto, che ospitava merci varie;
- ✓ **Fabbricato G - Archivio:** Adiacente al fabbricato F e prospiciente il piazzale interno è costituito da tre edifici adiacenti ospitanti l'archivio, servizi igienici e spogliatoi;
- ✓ **Fabbricato H - Officine:** edificato in aderenza con il confine lungo Viale Elmas, vi è il fabbricato officine, edificato su un livello fuori terra con copertura a due falde;

- ✓ **Fabbricato I - Vani tecnici - Depositi:** edificato in aderenza con il confine lungo Viale Elmas, vi sono vecchi locali in disuso, edificati su un livello fuori terra con copertura a due falde; adiacente vi è la cabina elettrica e nel livello seminterrato gli spogliatoi del personale;
- ✓ **Fabbricato L - Silos Stoccaggio Cereali:** edificati al centro del lotto, sono i sili di stoccaggio dei cereali;
- ✓ **Fabbricato M - Market:** Adiacente al fabbricato D e prospiciente Viale Monastir è costituito da un fabbricato su un livello fuori terra che ospitava il supermercato ed un seminterrato adibito a deposito.

✚ **CORPO DI FABBRICA A - UFFICI**

Il corpo di fabbrica in questione, ubicato in aderenza con il viale Monastir, è realizzato con una struttura con travi e pilastri in c.a., tamponature in laterizio, solaio in latero cemento e risulta essere intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno, il tutto è in cattivo stato di conservazione. L'immobile è così distribuito:

Piano Terra: sulla sinistra rispetto all'ingresso carrabile: uffici **(Foto da n°3 a n°12)**, ex bar con deposito **(Foto da n°13 a n°17)**, locale deposito **(Foto da n°18 a n°24)**. Sulla destra entrando: ex laboratorio **(Foto da n°25 a n°29)** e locali adibiti a deposito **(Foto da n°30 a n°35)**;

Piano Seminterrato: sulla sinistra rispetto all'ingresso carrabile: spazio arredato **(Foto da n°36)**;

Piano Primo: uffici, sala riunioni e terrazze **(Foto da n°37 a n°75)**, servizi igienici **(Foto da n°76 a n°79)**. Al primo piano è inoltre presente la casa del custode composta da salotto **(Foto da n°80 a n°82)**, andito **(Foto da n°83 a n°84)**, una cucina con dispensa **(Foto da n°85 a n°87)**, tre camere **(Foto da n°88 a n°92)**, due bagni **(Foto da n°93 a n°97)**, una terrazza **(Foto da n°98)**.

Le finiture, in pessimo stato, sono così descritte:

Piano Terra - Pavimenti in parte in battuto di cemento e mattonelle 20x20 cm tipo graniglia, negli uffici con piastrelle 20x40 cm, rivestimenti dell'ex bar realizzati in monocottura 30x20 cm fino all'altezza di 230 cm, gli intonaci sono in cattivo stato di manutenzione, gli infissi interni sono in parte in legno e in parte in alluminio e vetro, gli infissi esterni sono in ferro e vetro, sono presenti diverse infiltrazioni provenienti dalla copertura, l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia, l'impianto idrico è sottotraccia. Il tutto in cattivo stato di manutenzione.

Piano Primo - pavimenti in mattonelle tipo graniglia 35x35 cm, rivestimenti bagni realizzati in monocottura 30x20 cm fino all'altezza di 230 cm, nel bagno sono presenti lavabo, wc e bidet, i sanitari come le rubinetterie sono in mediocre stato, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono parte in alluminio e vetro ed in parte in ferro e vetro

sono presenti copiose infiltrazioni dalla copertura, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e in parte fuori traccia, l'impianto idrico è sottotraccia. Lo stato di manutenzione complessivo degli immobili può definirsi pessimo.

Casa del Custode - pavimenti in parte in mattonelle tipo gres 30x30 cm e in parte gres bianco 37x37 cm, nei bagni sono presenti lavabo, doccia, wc e bidet, i sanitari come le rubinetterie sono in mediocre stato, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con avvolgibili in pvc e sono presenti sfondellamenti del solaio di copertura e spellature di intonaco e tinteggiatura a causa di infiltrazioni dalla copertura **(Foto da n°99 a n°101)**, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, l'impianto idrico è sottotraccia.

Lo stato di manutenzione complessivo degli immobili può definirsi pessimo.

CORPO DI FABBRICA B - MANGIMIFICIO

Il corpo di fabbrica in questione, ubicato nel piazzale interno del lotto, realizzato con una struttura con travi e pilastri in c.a., tamponature in laterizio, solaio in latero cemento e risulta essere intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno, il tutto è in cattivo stato di conservazione. Sono connessi al capannone con un sistema di coclee ed elevatori i sili metallici esterni, oggi in disuso da svariati anni. Il fabbricato è articolato su sei livelli:

Piano Terra: in cui sono ancora ubicati i macchinari in disuso per la produzione di mangimi **(Foto da n°102 a n°109);**

Piano Seminterrato: in cui sono ancora ubicati parte delle tramogge di scarico per la produzione di mangimi **(Foto da n°110 a n°113);**

Piano Superiori: ospitanti i sili e magazzini;

Le finiture sono così sinteticamente descritte:

Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi esterni in ferro e vetro. I sili metallici sono in ferro e protetti da copertura tipo coverpan.

CORPO DI FABBRICA C: DEPOSITO MANGIMI

Il presente corpo di fabbrica è adiacente al fabbricato B e prospiciente al piazzale interno; è costituito da un capannone con volta a botte edificato su due livelli, realizzato con una struttura con travi e pilastri in c.a., tamponature in laterizio, solaio in latero cemento e risulta essere intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno, il tutto è in cattivo stato di conservazione. Si snoda su due livelli fuori terra:

Piano Terra: in cui sono ancora ubicati i macchinari in disuso per il confezionamento dei mangimi **(Foto da n°114 a n°119);**

Piano Seminterrato: attualmente vuoto **(Foto da n°120 a n°123);**

Le finiture sono così descritte:

Piano Terra - Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi esterni in ferro e vetro. Nella copertura sono visibili segni di infiltrazioni di acque meteoriche.

Piano Seminterrato – Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi esterni in ferro e vetro.

Lo stato di manutenzione complessivo degli immobili può definirsi cattivo.

✚ CORPO DI FABBRICA D: DEPOSITO MARKET

Il presente corpo di fabbrica è adiacente al fabbricato A, sulla destra rispetto all'ingresso e prospiciente il Viale Monastir; è costituito da un capannone con volta a botte edificato su due livelli fuori terra, realizzato con una struttura con travi e pilastri in c.a., tamponature in laterizio, solaio in latero cemento; risulta essere intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno. Si snoda su due livelli fuori terra ed uno seminterrato:

Piano Terra: adiacente al fabbricato M, con il quale costituisce un unico ambiente adibito a zona vendita per il pubblico. Sono presenti inoltre servizi igienici per il personale **(Foto da n°124 a n°132)**;

Piano Primo: collegato al piano terra da una scala interna, era adibito a zona deposito funzionale per il market. Sono presenti spogliatoi e servizi igienici per il personale **(Foto da n°133 a n°137)**;

Piano Seminterrato: attualmente adibito a deposito **(Foto n°138)**;

Le finiture sono così descritte:

Piano Terra – Pavimenti in gres chiaro, controsoffittatura sul solaio, impianto elettrico in parte fuori traccia e in parte sotto traccia, infissi

esterni in pvc e vetro. I bagni sono dotati di lavello e wc, impianto idrico sotto traccia e rivestimenti con piastrelle 20x20 cm fino a h 2,20 m.

Piano Primo - Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi esterni in ferro e vetro. I bagni, pavimentati con piastrelle 10x 5 cm, sono dotati di lavello, doccia, orinatoio e wc, impianto idrico sotto traccia e rivestimenti con piastrelle 20x20 cm fino a h 2,20 m;

Piano Seminterrato - Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi esterni in ferro e vetro. Sono visibili copiosi segni di umidità di risalita sul pavimento e pareti perimetrali.

Lo stato di manutenzione complessivo degli immobili può definirsi mediocre per la zona vendita, cattivo stato di conservazione per le restanti parti.

CORPO DI FABBRICA E: SILOS GRANARIO

E' un edificio di notevole altezza, edificato al centro del lotto, che ospitava i sili in muratura del grano. E' realizzato con struttura con travi e pilastri in c.a., tamponature in laterizio, solaio in latero cemento e risulta essere intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno **(Foto da n°139 a n°149)**.

Le finiture sono così descritte:

Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi esterni in ferro e vetro.

Lo stato di manutenzione complessivo degli immobili può definirsi cattivo.

+ CORPO DI FABBRICA F: DEPOSITO

Adiacente al fabbricato A e prospiciente il piazzale interno è costituito da un capannone con volta a botte, attualmente vuoto.

E' realizzato su un unico livello fuori terra con struttura con muratura portante in c.a., copertura con struttura metallica e lastre ondulate di materiali metallico e risulta essere intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno **(Foto da n°150 a n°153)**.

Le finiture sono così descritte:

Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi esterni in ferro e vetro, portelloni scorrevoli in ferro.

Lo stato di manutenzione complessivo degli immobili può definirsi mediocre.

+ CORPO DI FABBRICA G: ARCHIVIO

Adiacente al fabbricato F e prospiciente il piazzale interno è costituito da tre edifici adiacenti ospitante l'archivio, servizi igienici e spogliatoi.

E' realizzato su un unico livello fuori terra con struttura con travi e pilastri in c.a., solaio a due falde in latero cemento con copertura di materiali presumibilmente contenente amianto, e risulta essere intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno **(Foto da n°154 a n°157)**.

Le finiture sono così descritte:

Pavimenti in piastrelle di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi in legno e vetro. Sono visibili tipiche spellature di intonaci e tinteggiature dovute a copiose infiltrazioni d'acqua dalla copertura e umidità di risalita.

Lo stato di manutenzione complessivo degli immobili può definirsi pessimo.

Spogliatoi

Si tratta di due locali con ingresso separato in cui sono presenti un refettorio con annessi servizi igienici e spogliatoi **(Foto da n°158 a n°162)**.

I locali sono rivesti con piastrelle 20x20 cm fino ad h = 2,00 m, sanitari quali lavabo, wc e docce in ceramica bianca, infissi interni in legno ed esterni in pvc e vetro. Impianto elettrico fuori traccia e idrico sotto traccia. Il tutto in pessimo stato di manutenzione.

✚ CORPO DI FABBRICA H: OFFICINE

Adiacente al fabbricato G e prospiciente al piazzale interno è costituito da edifici adiacenti ospitanti l'ex officina.

E' realizzato su un unico livello fuori terra con struttura con travi e pilastri in c.a., copertura a due falde inclinate realizzata in struttura metallica e lastre ondulate di materiali presumibilmente contenente amianto, intonacate sia all'esterno che all'interno. **(Foto da n°163 a n°168)**.

Le finiture sono così descritte:

Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi in ferro e vetro. Sono visibili tipiche spellature di intonaci e tinteggiature dovute infiltrazioni da copertura e umidità di risalita.

Lo stato di manutenzione complessivo degli immobili può definirsi pessimo.

CORPO DI FABBRICA I: VANI TECNICI E DEPOSITI

Adiacente al confine con Viale Elmas e prospiciente il piazzale interno è costituito da edifici ospitanti depositi e vani tecnici quale la cabina elettrica.

E' realizzato su un unico livello fuori terra e un livello seminterrato con struttura con travi e pilastri in c.a., copertura a due falde inclinate in legno, solaio piano in latero cemento nella cabina elettrica, pareti intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno **(Foto da n°169 a n°177).**

Le finiture sono così descritte:

Piano Terra: Cabina elettrica - Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi in ferro e vetro. Sono visibili tipiche spellature di intonaci e tinteggiature dovute infiltrazioni da copertura e umidità di risalita.

Piano Seminterrato: Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi in ferro e vetro. I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle bianche 20x20 cm fino ad h 2,00 m.

Piano Terra depositi: Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi in legno e vetro, portelloni esterni in ferro.

Lo stato di manutenzione complessivo degli immobili può definirsi pessimo.

CORPO DI FABBRICA L: SILOS STOCCAGGIO CEREALI

Sono sili metallici edificati al centro del lotto, racchiusi da pareti e coperture con pannellature metalliche. Sono connessi funzionalmente con gli altri edifici di lavorazione tramite coclee ed elevatori **(Foto da n°178 a n°180).**

CORPO DI FABBRICA M: MARKET

Adiacente al fabbricato D, e prospiciente il Viale Monastir, è costituito da un fabbricato edificato su un livello fuori terra e uno seminterrato realizzato con una struttura con travi e pilastri in c.a., tamponature in laterizio, solaio in latero cemento e risulta essere intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno, il tutto è in mediocre di conservazione. Si snoda su un livelli fuori terra ed uno seminterrato:

Piano Terra: adiacente al fabbricato D, con il quale costituisce un unico ambiente adibito a zona vendita per il pubblico.

(Foto da n°181 a n°183);

Piano Seminterrato: attualmente adibito a deposito

(Foto da n°184 a n°186);

Le finiture sono così descritte:

Piano Terra - Pavimenti in gres chiaro, controsoffittatura sul solaio, impianto elettrico in parte fuori traccia e in parte sotto traccia, infissi esterni in pvc e vetro con serrande metalliche.

Piano Seminterrato - Pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia, infissi esterni in ferro e vetro. Sono visibili copiosi segni di umidità di risalita sul pavimento e pareti perimetrali.

✚ SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dai capannoni e dal è integralmente delimitata con una recinzione perimetrale realizzata in muratura. L'area cortilizia destinata a parcheggio viabilità e stoccaggio merci è pavimentata in battuto di cemento **(Foto nn°187-189)**

Gli scriventi sottolineano che, trattandosi di immobili molto datati, è pressoché certa 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.

 **SUPERFICI**

La superficie dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate (All. 2), è meglio descritta dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq
Fabbricato A - Uffici	
Piano Interrato	
Magazzino e accessori	159,06
Piano Terra	
Uffici	345,91
Magazzini	718,37
Piano Primo	
Uffici	1.052,62
Casa del Custode	89,38
Terrazze	66,71
Fabbricato B - Mangimificio	
Piano Interrato	
Magazzino	291,19
Piano Terra	
Magazzino	291,19
Piano Primo	
Magazzino	291,19
Piano Secondo	
Magazzino	291,19
Piano Terzo	
Magazzino	210,70
Piano Quarto	
Magazzino	210,70
Fabbricato C - Deposito Mangimi	
Piano Interrato	
Magazzino	835,29

Piano Terra		
	Magazzino e ufficio	783,20
	Pensilina	21,36
Fabbricato D - Deposito Market		
Piano Interrato		
	Deposito	406,50
Piano Primo		
	Deposito	421,48
Fabbricato E - Silo Granario		
Piano Interrato		
	Magazzino	786,44
Piano Terra		
	Magazzino e accessori	599,74
	Tettoia	84,07
Piano Primo		
	Magazzino	669,56
Piano Secondo		
	Magazzino	669,56
Piano Terzo		
	Magazzino	669,56
Piano Quarto		
	Magazzino	669,56
Piano Quinto		
	Magazzino	669,56
Piano Sesto		
	Magazzino e accessori	290,59
	Lastrici solari	378,97
Fabbricato F - Magazzino Merci Varie		
Piano Terra		
	Capannone magazzino	638,97
Fabbricato G - Archivio		
Piano Terra		
	Archivio e magazzino	187,63

Fabbricato H - Officine	
Piano Terra	
Capannone ex officina	582,98
Fabbricato I - Vani tecnici - Depositi	
Piano Interrato	
Spogliatoi	32,48
Piano Terra	
Cabina elettrica	54,75
Magazzini	268,15
Fabbricato L - Silos Stoccaggio Cereali	
Piano Terra	
Locale tramoggia	151,51
Fabbricato M - Market	
Piano Interrato	
Magazzino	254,09
Piano Terra	
Locale commerciale	653,66
Sistemazioni esterne	
Cortile e viabilità	16.389,67

PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'immobile oggetto del presente lotto è individuato urbanisticamente con la **Zona GI/S** da una lettura delle Norme Tecniche d'Attuazione si evince che le potenzialità edificatorie dell'area ospitante l'immobile sono le seguenti:

ZONE G

Le zone G nelle aree di trasformazione riassorbono al loro interno un complesso di destinazioni molto articolato, che comprende sia le più importanti attrezzature pubbliche e private, sia le grandi zone di parchi

urbani e di verde sportivo e attrezzato di scala territoriale. Nelle aree di trasformazione le zone G sono indicate con due o più lettere al fine di definire con più precisione gli orientamenti del Piano; viene inoltre segnalato con un numero il livello territoriale. In particolare:

- con il 1° livello si indicano le localizzazioni preferenziali per attrezzature di grande scala e/o di area vasta;
- con il 2° livello le localizzazioni preferenziali per attrezzature di interesse urbano o di settore urbano.

Tali specificazioni, da intendersi come orientamenti per una razionale organizzazione dell'offerta di servizio, definiscono la caratterizzazione dell'ambito di localizzazione e non del singolo intervento.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'edificazione nelle zone G in trasformazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona o all'unità cartografica individuata nei Quadri Normativi, salvo diversa prescrizione indicata all'interno degli stessi.

Il piano attuativo dovrà individuare la localizzazione degli impianti e delle attrezzature tecnologiche specifiche a servizio dell'insediamento. I relativi volumi, in quanto volumi tecnici, non sono da computarsi ai fini del calcolo delle volumetrie ammissibili.

In assenza di piano attuativo possono essere consentiti sugli edifici esistenti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b), c), h) dell'art. 13.

Gli interventi di nuova costruzione potranno essere assentiti con concessione diretta nel caso di lotto intercluso subordinatamente all'approvazione preliminare da parte del Consiglio Comunale della destinazione specifica e delle caratteristiche ed indici urbanistici della singola opera, che dovrà risultare correttamente inserita nel contesto urbano e non pregiudizievole per la soluzione urbanistica globale della zona. Costituisce lotto intercluso una superficie non superiore a 10.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, senza alcuna soluzione di continuità con altre aree edificabili della medesima zona omogenea.

In ogni caso, nelle zone G in trasformazione, per le nuove costruzioni e i mutamenti di destinazione d'uso, con destinazioni commerciale e direzionale, dovrà essere assicurata una dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico, escluse le sedi viarie, in misura non inferiore a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà destinata a parcheggi. Una quota parte di detti spazi, non inferiore a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, dei quali almeno la metà attrezzata a parcheggio, da prevedersi all'esterno dell'area di pertinenza dei fabbricati e fruibile al pubblico in qualunque orario, dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Per le sole attività commerciali dovrà comunque essere assicurato un numero di parcheggi pertinenziali, rapportato alle superfici di vendita complessive previste, conforme ai parametri indicati all'art. 12.

Le modalità di utilizzo e le indicazioni specifiche per le diverse sottozone e per i diversi ambiti sono riportate nei Quadri normativi.

SOTTOZONA GI/S - Servizi generali con integrazione per edilizia sociale

Identifica aree edificate di proprietà comunale o demaniale destinate prevalentemente ad interventi di edilizia sociale pubblica e ad attrezzature generali. Sono pertanto da intendersi come costituite da zone B e G da sottoporre a Piano di Intervento Coordinato.

Negli interventi di trasformazione i limiti di edificabilità fondiaria non devono superare l'indice di 5 mc/mq per la zona B e 5 mc/mq per la zona G.

L'indice territoriale complessivo di comparto non può essere superiore a 3 mc/mq e la cubatura da assegnare alla funzione residenziale non può essere superiore al 70% del totale complessivo. La ripartizione delle superfici e delle volumetrie, i valori limite di edificazione e le quantità di aree standard in cessione sono definiti nelle norme specifiche dei diversi Quadri Normativi.

STIMA DELL'IMMOBILE

Come correttamente descritto nel fascicolo generale, per il presente immobile si è ritenuto corretto realizzare una prima 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. Al valore finale si è arrivati applicando i seguenti coefficienti correttivi:

Deprezzamento Stato finiture = Le finiture dell'immobile sono in stato fatiscente per cui il coefficiente da adottare sarà: **Fatiscente 0,60**;

Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale = L'immobile, come si può rilevare dalle fotografie satellitari dell'epoca **(All. 7)**, ha mediamente 60 anni per cui il coefficiente da adottare sarà: **Dv&o = 0,705**

Il valore del presente lotto calcolato con il seguente metodo è pari a: **7.355.707,67 €** come si può rilevare dal foglio di calcolo allegato in coda **(All. 8)**.

✚ Costo di riproduzione deprezzato

Con il presente metodo, meglio descritto nella perizia generale, è stato determinato un valore dell'immobile pari a **7.698.140,75 €** come si può rilevare dal foglio di calcolo allegato in coda **(All. 8)**.

Valutazione di mercato

Sulla base di quanto sopra riportato si ritiene corretto assegnare all'immobile in esame il valore medio tra i due valori sopra determinati quindi avremo:

$$V_{imm} = (7.355.707,67 \text{ €} + 7.698.140,75 \text{ €}) : 2 = \mathbf{7.526.924,21 \text{ €}}$$

Si arrotonda a $V_{imm} = 7.527.000,00$.

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

- + **Concessione Edilizia n°474802, Prot. 19.223 del 23 dicembre 1969** per la costruzione di uno stabilimento industriale in Viale Elmas;
- + **Concessione Edilizia n°1.199 Prot. 3.593 del 04 aprile 1978** per le modifiche interne ed esterne ai piani seminterrato e rialzato del fabbricato esistente in Viale Elmas;
- + **Concessione Edilizia n°27/91C Prot. 1.477 del 05 febbraio 1991** per le modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale in Viale Monastir n°50.
- + **Progetto antincendio con timbro del 09 giugno 1997** riportante lo stato di fatto di tutto lo stabilimento;

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

Fabbricato A:

- ✓ Piano seminterrato diverso numero e disposizione infissi esterni;
- ✓ Piano terra: realizzazione di un locale deposito e ufficio non previsti nel magazzino, diversa disposizione pareti mobili degli uffici in prossimità del fabbricato F;
- ✓ Piano primo lievi variazioni nella disposizione di alcuni tramezzi;

Fabbricato B:

- ✓ Piano seminterrato realizzazione di un vano non previsto;
- ✓ Piano terra: realizzazione di un locale non previsto;

Fabbricato C:

- ✓ Piano terra: diversa disposizione infissi esterni;

Fabbricati D - M:

- ✓ Piano seminterrato diverso numero e disposizione infissi esterni e diversa destinazione d'uso ambienti "vuoti tecnici";

Fabbricato E:

- ✓ Diversa compartimentazione interna;

Fabbricato F:

- ✓ Realizzazione di un soppalco non autorizzato;
- ✓ Mancata realizzazione di due ambienti compartimentati presenti in progetto;

Fabbricato G:

- ✓ Diversa compartimentazione interna negli spogliatoi;
- ✓ Diversa suddivisione interna dei locali archivio;

Fabbricato I:

- ✓ Lievi differenze realizzative planimetriche del piano terra;
- ✓ Lievi modifiche interne negli spogliatoi del seminterrato.

Le difformità riscontrate sono sanabili con accertamento in doppia conformità i cui costi sono già inclusi nella valutazione dell'immobile, tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale.

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 esame sono presenti macchinari di produzione quali sili, tramogge, coclee e quant'altro per la produzione di mangimi, lo stoccaggio di cereali, il confezionamento ed il deposito. I macchinari sono tutti obsoleti, non sono dotati di dati di targa, per cui non è stato possibile risalire alla marca, modello, anno di costruzione etc.; non sono dotati di libretti d'uso e manutenzione e non più adeguati ai requisiti essenziali di sicurezza, sono inoltre fermi e in disuso da svariati anni; è evidente che il costo per il loro adeguamento supererebbe il valore residuo di mercato.

Sono stati invece rinvenuti alcuni attrezzi agricoli, di recente fattura, che sono invece vendibili ed utilizzabili. Per una descrizione più dettagliata si rimanda al fascicolo dedicato.

In merito al quesito n°7

- **Stimino il valore di mercato e indichino gli eventuali interventi di adeguamento richiesti per la loro commerciabilità;**

Tutti i macchinari fissi sono da considerarsi con un valore pari al peso di ferro, compensato dal costo per lo smontaggio ed il trasporto ad impianto di recupero; per questa ragione il loro valore complessivo è stato definito pari a **0,00 €**.

Il valore complessivo dei macchinari vendibili rinvenuti presso la sede di Cagliari è pari a **V_{beni mobili Cagliari} = € 31.818,40**

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 state rinvenute le seguenti tipologie di rifiuti:

- ✓ Legnami per imballaggi, codice CER 150103 **(Foto da n°R1 a n°R3)**; Il quantitativo stimato è circa 3000 Kg;
- ✓ N°2 Veicoli fuori uso, codice CER 160104 **(Foto da n°R4 a n°R5)**;

- ✓ Rifiuti misti: scarti di demolizione, imballaggi, materiali coibenti, cemento etc. **(Foto da n°R6 a n°R13)**. Il quantitativo stimato è pari a circa 270 tonnellate.

I quantitativi, stimati e riportati sono stati valutati prudenzialmente ed è stato stimato il valore di mercato tenendo conto delle caratteristiche di pericolosità e dei costi di caratterizzazione e trasporto ad impianto autorizzato. Per la stima del costo di smaltimento sono stati chiesti dei preventivi a ditte specializzate.

Per le categorie per le quali non è possibile attribuire a priori un codice CER sulla base delle classificazioni merceologiche, sarà necessario effettuare una caratterizzazione chimico - fisica di ogni rifiuto al fine di determinarne le caratteristiche o meno di pericolosità.

Non potendo avere a disposizione delle pesi ed i mezzi di movimentazione per individuare le quantità reali da smaltire, le stime considerate sono prudenziali e tengono conto dell'incertezza. I costi di smaltimento stimati sono comprensivi di oneri di trasporto ed emissione dei certificati e caratterizzazione chimico - fisica.

In merito al quesito n°9

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

Si stimano indicativamente e prudenzialmente i costi di smaltimento dei rifiuti riscontrati nello stabilimento pari a:

Costi smaltimento Cagliari = 113.000,00 €.

Si sottolinea che non sono stati visionati eventuali rifiuti presenti nel sottosuolo, così come non sono oggetto di smaltimento gli impianti obsoleti e non più in uso.

Tali costi sono da intendersi quali indicativi in quanto non si conosce lo stato del suolo nel caso fosse stato oggetto di sversamenti accidentali o contaminazione, mentre i quantitativi di rifiuti effettivi andranno determinati tramite pesa. Le cifre pertanto debbono ritenersi indicative.

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.

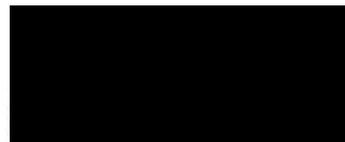
Cagliari, 23 ottobre 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Allegato 1

Tabella riportante i valori più probabili di vendita
