

**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 23 - Guspini Via Gramsci 188**

Cagliari 20 luglio 2018

## PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

### **Lotto 23 - Guspini Via Gramsci 188**

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Guspini, censito al C.U. alla **sezione E foglio 8 particella 173 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 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** [REDACTED] **nei due anni anteriori al deposito della domanda;**

L'immobile in esame 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]

[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 Nord del Comune di Guspini, l'accesso all'immobile può avvenire dal civico n°188 della Via Gramsci; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. al foglio 508 particella 173 di 3.150 mq. Il lotto ha forma regolare, indicativamente rettangolare e confina a Nord Ovest con la Via Gramsci negli altri lati con proprietà private. Gli immobili sono allacciati alla pubblica fognatura ed sono dotati di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica, nell'intero lotto sono edificati tre corpi di fabbrica 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 pompe:** Costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato su di un livello.

**Gli scriventi sottolineano che trattandosi di immobili molto datati, è possibile la presenza di manufatti contenenti amianto quali coibentazioni, tubazioni, coperture etc, la cui rimozione andrà svolta secondo la normativa vigente ed i cui costi non sono al momento determinabili.**

**Inoltre non sono state visionate le documentazioni relative al CPI dell'attività svolta.**

#### **✚ FABBRICATO MAGAZZINI, UFFICI, VENDITA ED ABITAZIONE DEL CUSTODE**

Il corpo di fabbrica in questione **(Foto da n°1 a n°5)** è ubicato centralmente nel lotto, vi si accede direttamente dall'area cortilizia confinante con la via Gramsci; l'immobile è realizzato con struttura in muratura di pietrame portante e copertura a volta 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:** Locale vendita **(Foto nn°6-7)**, due uffici **(Foto nn°8-9)**, bagno con antibagno **(Foto nn°10-11)**, magazzino **(Foto nn°12-13)**, locale antiparassitari **(Foto nn°14-15)**, deposito oli **(Foto n°16)** e magazzino **(Foto nn°17-18)**;

**Piano Primo:** Abitazione del custode, alla quale si accede con una rampa di scale **(Foto n°19)** comunicante con il cortile, composta da

ingresso disimpegno centrale **(Foto n°20)**, quattro camere **(Foto da n°21 a n°24)**, cucina **(Foto nn°25-26)**, e bagno **(Foto n°27)**.

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 interne in buono stato di manutenzione, impianto elettrico fuori traccia, gli infissi finestra sono in parte in ferro e vetro ed in parte in alluminio e vetro, gli ingressi sono realizzati con serrande avvolgibili in ferro. Bagno: I pavimenti del bagno sono in gres 30 x 30 cm, i rivestimenti sono realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm, nel bagno sono presenti lavabo, wc e bidet, i sanitari come le rubinetterie sono in buono stato; Uffici e deposito: gli infissi interni sono in alluminio e vetro, gli infissi esterni sono parte in alluminio e vetro parte in ferro e vetro.

**Piano primo** - Pavimenti in marmette di graniglia 30x30 cm, rivestimenti bagno realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 180 cm, nel bagno sono presenti lavabo, vasca wc e bidet, i sanitari come le rubinetterie sono in sufficiente stato, rivestimenti della cucina realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 140 cm, 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 sufficiente.

#### **LOCALE POMPE**

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto n°28**) è ubicato nella porzione Sud Ovest del lotto, 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, sono presenti gli infissi esterni in alluminio e vetro; lo stato di manutenzione complessivo può definirsi mediocre.

#### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

La porzione residua del lotto non occupata dai due fabbricati è delimitata, in parte dai fabbricati confinanti ed in parte da una recinzione perimetrale realizzata con un muretto in c.c.a. e soprastante ringhiera in ferro, è destinata a parcheggio, viabilità e stoccaggio merci ed è asfaltata.

#### **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, Uffici ed Abitazione del Custode</b>	
<b>Piano Terra</b>	
Magazzini e deposito	796,21
Uffici e vendita	125,44
<b>Piano Primo</b>	
Abitazione	131,47
<b>Locali accessori</b>	
Locale pompe	5,00
<b>Sistemazioni esterne</b>	
Cortile e viabilità	2.223,35

## **PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del PUC di Guspini vigente (**All. 4.1**), è individuato urbanisticamente con la **Zona D4 di "Industriale e artigianale e commerciale (ex C2S)"**; 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 D4.**

#### **Modalità d'intervento**

Nella zona D4 gli interventi si attuano in base ai seguenti parametri:

- ✓ Indice territoriale massimo 1,20 mc/mq;
- ✓ Indice di copertura 0,40 mq/mq;
- ✓ Altezza massima - Secondo le disposizioni del P.P. o P.L..

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

**Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale** = L'immobile ha circa 50 anni, come si può rilevare dalla fotografia satellitare dell'epoca (All. 7), per cui il coefficiente da adottare sarà: **Dv&o = 0,740**

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, Uffici ed Abitazione del Custode</b>			
<b>Piano Terra</b>			
Magazzini e deposito	796,21	650,00	€ 517.536,50
Uffici e vendita	125,44	725,00	€ 90.944,00
<b>Piano Primo</b>			
Abitazione	131,47	725,00	€ 95.315,75
<b>Locali accessori</b>			
Locale pompe	5,00	260,00	€ 1.300,00
<b>Sistemazioni esterne</b>			
Cortile e viabilità	2.223,35	65,00	€ 144.517,75
<b>Totale</b>			<b>€ 849.614,00</b>
<b>Coefficiente stato immobile - Buono</b>			<b>1,000</b>
<b>Coefficiente vetustà immobile - Anni 50</b>			<b>0,740</b>
<b>Valore immobile</b>			<b>€ 628.714,36</b>
<b>Valore immobile arrotondato</b>			<b>€ 629.000,00</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 il Comune di Guspini 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 Guspini che hanno interessato l'immobile per cui è consulenza:

- ✚ **Autorizzazione n°299 del 03 luglio 1975** per il restauro del prospetto abitazione e deposito carburante;
- ✚ **Autorizzazione n°878 del 19 gennaio 1983** per la realizzazione della tramoggia;
- ✚ **Concessione edilizia n°11 del 15 marzo 1983** per la costruzione del locale pesa;
- ✚ **Concessione edilizia del 12 maggio 1986;**
- ✚ **Concessione edilizia n°211 del 20 febbraio 1987** per l'installazione di due silos in vetroresina per stoccaggio cereali sfusi;
- ✚ **Concessione edilizia n°140/99 del 26 maggio 2000** per la costruzione di un locale da adibire a deposito all'interno di un capannone esistente;

- ✚ **Autorizzazione edilizia n°2 del 14 settembre 2001** per la variante in corso d'opera per la costruzione di un locale da adibire a deposito all'interno di un capannone esistente;
- ✚ **Autorizzazione edilizia n°213a del 12 ottobre 2001** per adeguamento alle norme di prevenzione incendi.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 2**), la documentazione catastale (**All. 3**) e l'ultima progettazione approvata (**All. 6**) risulta quanto segue:

- ✓ Vi sono delle differenze nelle dimensioni dell'immobile, rientranti però nella normale tolleranza esecutiva ( $\pm 2\%$ )

Le lievi difformità sopra elencate potranno essere regolarizzate con un accertamento di conformità il cui costo è da intendersi ricompreso nel valore stimato dell'immobile.

## **MACCHINARI**

### **In merito al quesito n°6**

- **Rilevino i dati di targa, verifichino la rispondenza alla normativa vigente, la documentazione a corredo della macchina, e realizzino una rilevazione fotografica;**

Nell'immobile in questione è presente esclusivamente un Carrello elevatore elettrico 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 TCM Fd25 è riportata nel volume dedicato ai macchinari.

La valutazione complessiva riassunta di seguito è pari a:

**$V_{\text{macchinari Guspini}} = 1.500,00 \text{ €}$ .**

## **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 non sono presenti rifiuti pertanto il quesito perde 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 quesito perde significato.

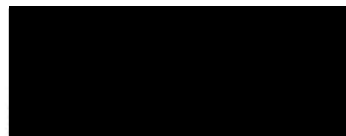
Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

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.

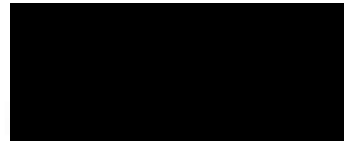
Cagliari, 23 ottobre 2018

**I CONSULENTI TECNICI**

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



---

## **Allegato 1**

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

---

