

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCORDATO PREVENTIVO 14/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala

Via dei Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI

TEL. 0703481288

e-mail: jng.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

Cagliari, 13 novembre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 14/2020



GIUDICE DELEGATO: Dott. Andrea Bernardino

COMMISSARI GIUDIZIALI: Dott.ssa Florinda Garau ; Dott. Luca Tronci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 11 Ottobre 2021, il Giudice Delegato Dott. Andrea Bernardino, su istanza dei Commissari Giudiziali del 23 Settembre 2021, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Masala, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2669 e con studio professionale in Cagliari nella via dei Colombi n°31, quale perito stimatore nel Procedimento su indicato, conferendo il seguente incarico:

"verifica sull'accertamento delle proprietà della società e del socio accomandatario e per un parere sulla correttezza e congruità dei valori indicati dai periti della società concordataria"

2) PREMESSA

In ottemperanza all'incarico affidatogli, letti gli atti facenti parte della pratica, il sottoscritto procedeva alle ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed il Catasto per verificare la consistenza del patrimonio immobiliare, reperire gli atti di provenienza degli immobili e verificare la conformità catastale dei beni. In base alle ricerche effettuate risultano diversi



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

immobili in carico alla società ed al socio accomandatario, come meglio si illustrerà nel seguito. Considerate le ristrette tempistiche per l'esperimento dell'incarico e le precedenti verifiche effettuate dai periti di parte non è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti al fine di verificare la regolarità urbanistica dei beni né sono stati effettuati i sopralluoghi necessari allo scopo: la stessa sarà quindi desunta dalla consulenza di parte, che è stata messa a disposizione del sottoscritto, nella quale le pratiche edilizie sono allegate.

3) SOPRALLUOGO

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto, in data 22 Ottobre 2021 ad ore 15:00 presenziava, unitamente al cancelliere Dott. Roberto Pili ed ai Commissari giudiziari al sopralluogo presso l'immobile in cui la concordataria esercita la propria attività per prendere visione dell'immobile e procedere all'inventario dei beni mobili presenti presso gli immobili di proprietà della società.

4) BENI FACENTI PARTE DELLA PROCEDURA

4.1) PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il Patrimonio immobiliare, come accertato dal sottoscritto, coincide sostanzialmente con quello già individuato dai periti nominati dalla società concordataria, Ing. Marco Dettori e Ing. Elisabetta Muntoni, e comprende sia immobili di proprietà della concordataria, sia immobili di proprietà (esclusiva o pro quota) del socio e ricompresi nella procedura. Si rileva un'unica incongruenza nella quota attribuita per il fabbricato ubicato in Nurallao, (lotto 10) che risulta essere catastalmente pari a 1/4 e non 1/8 come riportato dai consulenti. Peraltro non sono stati

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 2

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e22f4d2 efb8cd7dfeab272a6bd3aaa



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

recuperati gli atti da cui si ricava la proprietà per la quota dell'ulteriore 1/8.

L'elenco degli immobili, ordinati secondo la numerazione in lotti già

individuata dai consulenti di parte è meglio descritto nel seguito:

4.1.1) Immobili intestati a S.A.S. per l'intero

- Capannone in Cagliari, via Segrè - Lotto 1 in perizia

4.1.2) Immobili intestati a Monte Dei Paschi Di Siena Leasing E

Factoring

- Capannone in costruzione Cagliari via Segrè - Lotto 2 in perizia

4.1.3) Immobili intestati a e

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni al foglio A/5
 particella 3590 in comune di Cagliari:

- Posto auto coperto sub. 130 Via Val d'Elsa - Lotto 3 in perizia
- Posto auto coperto sub. 137 Via Val d'Elsa - Lotto 4 in perizia
- Posto auto coperto sub. 138 Via Val d'Elsa - Lotto 5 in perizia
- Abitazione Piano 5° sub. 161 Via Val d'Elsa - Lotto 8 in perizia
- Terrazza a livello P6° sub. 153 Via Val d'Elsa n°56 - Lotto 7 – parte
- Abitazione Pula loc. Foxiesali Via Pianeta Giove s.n. - Lotto 9 in perizia

4.1.4) Immobili intestati a

al foglio A/5 particella 3590 in comune di Cagliari:

- Abitazione Piano 5° sub. 144 Via Val d'Elsa n°56 - Lotto 6 in perizia
- Locale sgombero e terrazza a livello P6° sub. 145 Via Val d'Elsa n°56 - Lotto 7 in perizia – parte

Non risultano gli atti di acquisto degli immobili in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1.5) Immobili intestati a per 1/4

- Quota 1/8 Abitazione a Nurallao Via San Sebastiano n°8 - Lotto 10 in perizia (si specifica che la quota che deriva dall'atto di successione è pari a 1/8 mentre in catasto risulta una quota originaria di 1/8 per un valore complessivo di 1/4)
- Quota 1/4 Terreno a Nurallao – Lotto 11 in perizia

La stima odierna riguarderà quindi tutti i beni in precedenza elencati. Si riporta in allegato (1) la visura effettuata in Conservatoria che conferma quanto già riportato nella consulenza di parte.

4.2) PATRIMONIO MOBILIARE

In occasione dei sopralluoghi per inventario sono state individuate le seguenti attrezzature, macchinari e arredi, che coincidono sostanzialmente con quelli già individuati dai periti della concordataria e, per comodità e uniformità all'elaborato peritale degli stessi, vengono ricompresi nelle seguenti macrocategorie di beni:

- 1) Macchinari e attrezzature
- 2) Celle
- 3) Arredi
- 4) Scaffalature

5) ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

In virtù dell'oggetto dell'incarico, considerate le tempistiche estremamente ristrette per l'espletamento dello stesso, che non consentirebbero di effettuare gli accessi agli atti presso tutti gli enti interessati, la documentazione relativa alla regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati e alla destinazione urbanistica del terreno, dato atto della presenza nella consulenza di parte

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 4

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contenente oltre alla documentazione catastale, urbanistica anche una
 copiosa documentazione fotografica, si è ritenuto superfluo eseguire ulteriori
 sopralluoghi.

Nel paragrafo che segue, per completezza si riassume l'elenco di tutte le
 pratiche individuate dai consulenti per ogni lotto.

5.1) DATI EDILIZI

L'elenco delle pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di valutazione
 è di seguito riportato come rilevato dalla relazione dei consulenti di parte:

5.1.1) **Fabbricato commerciale in Cagliari via Emilio Segrè s.n.**

adibito a laboratorio lavorazioni cibi, bar, ristorante self service

Lotto 1, distinto al NCEU alla Sezione C Foglio 2 particella 920 subalterno

1.

- 1) Concessione Edilizia n°158/93C per la costruzione di un fabbricato artigianale nell'agglomerato industriale di Elmas;
- 2) Varianti interne ed esterne approvate con nota Prot. 13.011 del 27 settembre 1996;
- 3) Abitabilità n°37/97 ad uso artigianale dello stabile di Via Segrè;
- 4) Autorizzazione n°1142/98A per varianti interne cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale approvate con nota Prot. 13.011 del 27 settembre 1996;
- 5) Pratica DUAAP n°2836/2011 per ampliamento attraverso l'applicazione delle L.R. 04/2009 per la realizzazione al piano terra di un locale per il bar esistente e uffici connessi all'attività al piano primo;
- 6) Pratica DUAAP n°6129/2012 per nuova localizzazione del locale adibito a bar con nuovi arredi;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7) Autorizzazione in Sanatoria n°188/2013 del 20/12/2013 con la quale risultano sanati:

- a. Installazione insegna luminosa sulla terrazza di copertura;
- b. Installazione motori per la climatizzazione e cappe di aspirazione sulla terrazza di copertura;
- c. Realizzazione di lucernari per illuminare i locali sottostanti;
- d. Canali di sfiato servizi igienici e copertura in ferro zincato a protezione dei motori per la climatizzazione;
- e. Realizzazione di una pensilina a sbalzo nel prospetto del fabbricato a protezione degli accessi, realizzata in ferro e pannelli di lamiera grecata;
- f. Installazione insegna luminosa non a parete;
- g. Realizzazione di una tettoia nella parte posteriore del lotto per la protezione dei parcheggi realizzata in ferro e pannelli di lamiera grecata;
- h. Installazione di un gazebo in ferro e telo in pvc antistante l'ingresso.

8) Pratica SCIA Vigili del Fuoco Codice Univoco n°29667/2017 del 28/11/2017

9) Pratica DUA n°30288/2017 del 18/12/2017 per mancata comunicazione di opere interne al primo piano dell'immobile. Rimodulazione degli spazi attraverso la realizzazione di nuove tramezzature.

5.1.2) Fabbricato in corso di costruzione, in Cagliari via Emilio

Segrè s.n.

Lotto 2, censito al NCEU alla Sezione C Foglio 2 particella 2140 subalterni 1-2-3-4

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 6

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



1) Pratica DUA n°25447/2017 del 25/07/2017 per una nuova costruzione, destinata a "struttura ricettiva - centro di cottura e distribuzione pasti", con superficie coperta di 3.511,93 mq ed un volume di 24.456,97 mc. In relazione alla quale risulta una determina di approvazione del 15/02/2018.



5.1.3) Fabbricato di Via val d'Elsa n°56 Cagliari

Ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°3 a n°8, censiti al NCEU al foglio A/5 particella 3590 sub. 130-137-138-153-144-145-161.

1) Licenza di costruzione Prot.n°495/261 del 29 luglio 1971 per la costruzione di un fabbricato in Via Lunigiana (Lottizzazione Fiorelli), secondo il progetto approvato il 28 luglio 1971 n° 8.800.

2) Variante n°5173 del 08 aprile 1973 per la distribuzione interna degli immobili del quinto piano ed il collegamento della piazza Lunigiana.



3) Agibilità n.3009 del 04 maggio 1973.

4) - Esclusivamente in riferimento al lotto 7 - Concessione in sanatoria n°9388 del 16/12/2004 per la realizzazione di un'unità immobiliare ad uso ufficio sul lastrico solare.

5.1.4) Abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta

Giove s.n.,

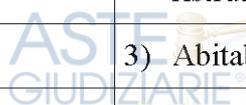
Lotto 9, censita al Catasto Urbano al Foglio 53 - particella 690 sub. 2 - cat. A/2

1) Concessione edilizia n°24 del 11 maggio 1973 a nome Orlando Elvira;

2) Concessione in sanatoria n°390 del 07 gennaio 1991 per un intervento di ristrutturazione di un immobile di 77,65 mq.

3) Abitabilità n°295 del 21 febbraio 1991.

5.1.5) Abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 10, censita al Catasto Urbano al Foglio 18 - particella 153 – cat. A/4
 con annesse aree cortilizie censite al Catasto Urbano al Foglio 18 – particelle
 1393 e 1395

Nessuna pratica edilizia reperita - probabile edificazione ante '67.

5.1.6) Terreno sito in Nurallao in località “Su Lacchiteddu”

Lotto 11, censito al Catasto Terreni al Foglio 19 particella 170 di mq 1.205
 L'area ricade secondo lo strumento urbanistico in vigore in zona H – fasce di
 rispetto, per quanto noto allo scrivente non è stato acquisito il certificato di
 destinazione urbanistica che andrà richiesto prima di procedere all'eventuale
 vendita del lotto.

5.2) DATI CATASTALI

I beni sono censiti al catasto come segue:

Lotto	Descrizione	Identificativi Catastali				
		Comune	Sez	F	P.lla	Sub
1	Fabbricato commerciale in Cagliari via Emilio Segrè s.n. adibito a laboratorio lavorazioni cibi, bar, ristorante self service, Fabbricato in Cagliari via Emilio Segrè s.n.	Cagliari	C	2	920	1
2	in corso di costruzione	Cagliari	C	2	2140	1-2-3-4
3	Posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56	Cagliari	A	5	1350	130
4	Posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56	Cagliari	A	5	1350	137
5	Posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56	Cagliari	A	5	1350	138

Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@fiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



Lotto	Descrizione	Identificativi Catastali				
		Comune	Sez	F	P.Illa	Sub
6	Appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto	Cagliari	A	5	1350	144
	Locale di sgombero sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano sesto ed annesso lastrico solare	Cagliari	A	5	1350	145
7			A	5	1650	153
	Appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto	Cagliari	A	5	1350	161
9	Abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta Giove s.n.	Pula	-	53	690	2
	Abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8 con annesse aree cortilizie	Nurallao	-	18	153	-
10					1393	
					1395	
11	Terreno sito in Nurallao in località "Su Lacchiteddu" 5	Nurallao	-	19	170	-

Per il dettaglio si rimanda alla perizia dei consulenti di parte ed all'allegato 2.

6) VERIFICHE PRESSO LA CONSERVATORIA IMMOBILIARE

A seguito delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso gli i servizi telematici della Conservatoria immobiliare sono state reperite le iscrizioni e le trascrizioni immobiliari per le quali si rimanda all'allegato 1 contenente l'elenco delle formalità.

Rispetto a quanto riportato dai consulenti di parte si rileva esclusivamente



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'atto rep. 46488 raccolta 19323 del notaio Maria Cristina Lobina del 16/06/2021 (RG 20035 RP 14952 registrato a Cagliari al n. 13246 il 17/06/2021) relativo alla Costituzione di vincolo di destinazione, previsto per l'omologa del Concordato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si evidenzia che non è stato reperito e non risulta nella relazione dei CTP l'atto relativo all'acquisto degli immobili di cui ai lotti 6 e 7 (parte), censiti al NCEU al foglio A/5 particella 3590 sub. 144-145.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7) DESCRIZIONE DEI BENI

Si richiama la relazione dei consulenti di parte nella quale gli immobili oggetto di stima sono dettagliatamente descritti ed alla copiosa documentazione fotografica allegata, nonché alla documentazione tecnica e urbanistica presente nella stessa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In considerazione dell'oggetto dell'incarico e del tempo concesso per la redazione della presente consulenza, in virtù di quanto detto in merito al dettaglio della perizia di parte, si è ritenuto di poter omettere l'effettuazione di sopralluoghi con esclusione di quelli effettuati sui beni di proprietà s.a.s. che rappresentano anche quelli di maggior valore al fine della conclusione della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per essi infatti è stato svolto un sopralluogo che aveva come oggetto l'analisi dei beni mobili presenti, come dettagliatamente descritti nell'inventario predisposto dai CTP, effettuata congiuntamente ai Commissari Giudiziali, dott. Luca Tronci e dott.ssa Florinda Garau, nonché al Cancelliere dott. Roberto Pili in data 22/10/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE®

8) CRITERI ADOTTATI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

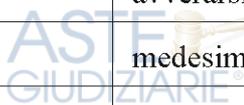
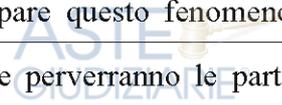
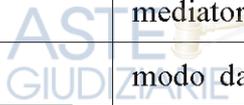


Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@fiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



8.1) PREMESSA

In considerazione della varietà degli immobili è stato necessario procedere alla diversificazione dei criteri di stima, in funzione dei dati disponibili e dello scopo della valutazione. In generale, nella valutazione si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Avendo come oggetto di analisi gli immobili, le cui transazioni sono dilatate nel tempo, senza riferimento ad un luogo fisico deputato alle operazioni e la cui trattativa avviene attraverso dei passaggi di offerta e accettazione della stessa o anche per mezzo di terzo soggetto mediatore, il perito tramite ipotesi, dovrà anticipare questo fenomeno in modo da esprimere un prezzo probabile al quale perverranno le parti. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *“il più probabile”*, cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere.

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.1.1) **Oggettività del giudizio di stima. Il principio dell'ordinarietà**

Tutte le valutazioni devono essere fatte con riferimento al principio dell'ordinarietà, principio assolutamente fondamentale nel campo della teoria estimativa, ove per «ordinario» si tratta di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente». Così, ad esempio, l'imprenditore-trasformatore sarà un operatore economico «ordinario» (ossia dotato di capacità imprenditoriali né eccezionalmente elevate né altrettanto eccezionalmente modeste), progetterà e realizzerà una costruzione «ordinaria» (ossia utilizzando al massimo - e non oltre - le dimensioni planimetriche e volumetriche consentite dagli strumenti urbanistici e dalle concessioni ottenute nonché fornendo un prodotto edilizio con caratteristiche tecnologiche e qualitative corrispondenti a quelle più comuni e frequenti nella particolare «area elementare omogenea» in cui l'edificio si inserisce); per l'acquisto dei necessari fattori produttivi, sopporterà costi «ordinari» (in

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

relazione alle dimensioni complessive dell'opera e del grado di rifinitura voluto) e gli sarà attribuito, inoltre, un profitto «ordinario» (ossia giustamente remunerativo del capitale impegnato e delle capacità organizzative resesi necessarie come del rischio imprenditoriale sopportato per l'intera operazione).

Tale considerazione ha particolare importanza nella presente valutazione.

8.1.2) Principio unicità

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuarne il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò possa costituire garanzia del fatto che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi. Anche tale considerazione ha particolare importanza nella presente valutazione.

8.1.3) Ulteriori considerazioni sulla stima

Si è fatto inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie: tali indicazioni, con riferimento alla Proposta di Concordato Preventivo, che prevede la cessione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare in oggetto nell'arco dei prossimi tre anni, con l'assistenza alla vendita della stessa impresa, operante da anni nel settore, consente di ritenere che si possa in parte limitare il danno,

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 13

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

che si ritiene si avrebbe in una vendita forzosa allo stato attuale, in un periodo di forte crisi economica e di scarsa liquidità, che hanno condotto ad una riduzione dei prezzi valutata su scala nazionale intorno al 20%.

8.1.4) Ulteriori considerazioni sui lotti 1 e 2

Relativamente agli immobili individuati ai lotti 1 e 2, le condizioni di mercato non sono allo stato, particolarmente favorevoli: il mercato immobiliare nell'«ambito elementare omogeneo» non risulta molto attivo rendendo quasi impossibile la costruzione della scala dei prezzi noti sulla base della raccolta di dati di reali compravendite. Ciò ha reso impossibile applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach. Si rimanda all'allegato 3 per la descrizione del metodo applicato al caso delle residenze.

(1) Note relative all'assenza del mercato

Una ulteriore osservazione riguarda gli immobili di cui ai lotti 1 e 2: la difficoltà di reperire valori di mercato per operare in conformità alle metodologie estimative più diffuse mediante confronto diretto con immobili analoghi a quelle oggetto di stima. Ciò deriva dalla assenza di un mercato vivace di "capannoni tipici" nelle aree limitrofe. Si tenga presente, inoltre, che, in genere, i valori riscontrabili sono quelli di capannoni di tipo industriale che differiscono da quelli oggetto di stima, per di più il lotto 2 è tuttora in costruzione e necessita di un'analisi dedicata. Si può parlare di valore potenziale del bene avendo la necessità di completare le opere con le incognite del caso.

Per tale motivo il sottoscritto ha operato per la determinazione del valore dei beni oggetto di confronto con riferimenti a territori di comuni che si possono

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ritenere simili per caratteristiche ubicazionali, panoramicità, ambiente, servizi presenti, numero abitanti e altri elementi simili. Ciò anche in riferimento alla destinazione delle costruzioni che possono essere edificate legalmente sulle aree in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

(2) Note sulla estensione del bene e sulla sua svalutazione

Un altro elemento da considerare nella determinazione del valore soprattutto del lotto 2 è legato alla grande dimensione, che influisce in maniera rilevante sul tempo necessario per la sua vendita. La riduzione del numero di operatori coinvolti incide significativamente anche sul livello di prezzo del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2) VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI

8.2.1) Lotto 1: Fabbricato commerciale in Cagliari via Emilio Segre s.n. adibito a laboratorio lavorazioni cibi, bar, ristorante self service

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile censito al NCEU alla Sezione C Foglio 2 mappale 920 subalterno 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il metodo MCA prevede il confronto diretto con dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che i tecnici hanno individuato mediante tre contratti allegati alla valutazione del bene del lotto 1. Il sottoscritto ha inoltre reperito una inserzione di vendita relativa ad un bene comparabile (allegato 4) che può utilmente essere utilizzato per il confronto e la determinazione del più probabile valore di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni individuati sono situati nella zona OMI E1 suburbana/zona industriale aeroporto del comune di Elmas, non nella zona E5 Suburbana/Su stangoni – San Lorenzo di Cagliari e, effettivamente, con riferimento ai valori OMI (allegato 4 e 5) si evidenzia che mentre nella zona E5 di Cagliari sono

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

presenti solo immobili a destinazione commerciale definiti "capannoni tipici" nella zona di Elmas risultano sia "capannoni tipici" che "capannoni industriali", con le conseguenti differenze di prezzo. Tali differenze incidono anche sui beni comparabili adottati in quanto, mente il nostro subject è un D/8 ovvero "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" i comparabili recuperati sono inclusi nella categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" ovvero D/1 "Opifici". La differenza è rilevante.

Il metodo adottato nella stima prevede sempre un test di ammissibilità dei comparables, inteso come verifica della loro sufficiente omogeneità rispetto ai subject, in relazione alle caratteristiche generali (natura del dato, classe di superficie e localizzazione), rispetto a un range di ammissibilità individuato a partire dall'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il subject, per immobili tipologicamente analoghi, nel semestre più prossimo al momento della stima, allargato in funzione dei costi medi di ristrutturazione. Ed è evidente che, nell'impossibilità di costruire un insieme sufficientemente omogeneo di dati per la creazione della scala di valori all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima, il test di ammissibilità non può dar un esito positivo.

In particolare il sottoscritto, con riferimento a quanto riportato in bibliografica, ritiene di dover svolgere ordinariamente due test:

- il primo si riferisce al confronto fra il valore determinato fra il confronto monoparametrico (sulle sole superfici) e quello multiparametrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 16

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(considerando anche le altre caratteristiche qualitative quali stato di manutenzione, dotazione impiantistica, localizzazione etc.) che deve essere contenuto ordinariamente entro il 5%;

- il secondo si riferisce all'analisi dello scarto dei valori multiparametrici rispetto alla loro media, che deve essere contenuto ordinariamente entro il 10%.

Ove tali verifiche non siano positive si devono escludere dei valori ritenendo che i comparabili non siano idonei (procedura cosiddetta di riconciliazione).

Nel nostro caso tale procedura non può essere svolta in quanto è evidente che non è possibile costituire un insieme omogeneo di immobili di caratteristiche sufficientemente analoghe ai beni oggetto di valutazione. Per tale motivo si procederà comunque al confronto, adottando le caratteristiche qualitative con indicatori alquanto differenti a rappresentare la differenza qualitativa nettamente superiore del bene oggetto di stima rispetto a quelli comparabili, confrontando successivamente il valore ottenuto con quanto rilevato dagli OMI quali valori medi di confronto. Si evidenzia che i valori OMI non possono essere assolutamente utilizzati nell'ambito delle valutazioni immobiliari ma, in assenza di un mercato omogeneo, possono comunque fornire un riferimento economico.

Il metodo MCA applicato ai beni commerciali prevede l'utilizzo dei seguenti comparabili aggiuntivi e/o differenti rispetto a quanto riportato nella descrizione del metodo riportata in allegato 3.

(a) Dotazione impiantistica

Tiene conto della tipologia degli impianti tecnologici cui sono dotati i locali. I nomenclatori sono così definiti:



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



- scadente, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica insufficiente;
- normale, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica adeguata alla destinazione dell'immobile in esame;
- ottima, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica al di sopra degli standard previsti per la tipologia dell'immobile in esame.



Il punteggio da associare al nomenclatore C₅ è il seguente:

molto scadente	1
scadente	2
normale	3
buono	4
molto buono	5
eccellente	6



La valutazione viene fatta considerando una variazione del 3% nel passaggio da una categoria all'altra ed è ricavato da un'indagine statistica reperibile in letteratura.



(b) Struttura portante



Tiene conto della tipologia costruttiva dell'immobile. Si basa su valutazioni di tipo statistico a livello nazionale, Il saggio di passaggio fra una struttura e l'altra è pari al 2%.

degli impianti tecnologici cui sono dotati i locali.

I nomenclatori sono così definiti:

- scadente, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica insufficiente;
- normale, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica adeguata alla destinazione dell'immobile in esame;
- ottima, nel caso si riscontri una dotazione impiantistica al di sopra degli



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



standard previsti per la tipologia dell'immobile in esame.

Il punteggio da associare al nomenclatore C₅ è il seguente:

molto scadente	1
scadente	2
normale	3
buono	4
molto buono	5
eccellente	6

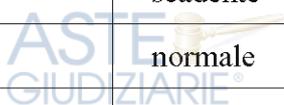


(c) Vicinanza strategica

S'intende per vicinanza strategica la qualità di posizione del fabbricato industriale preso in esame rispetto alle infrastrutture di collegamento dello stesso ai mercati o ai centri di distribuzione oppure anche rispetto alle fonti di approvvigionamento energetico o di materie prime o, anche, di mano d'opera. Si tratta, dunque, di una caratteristica esclusivamente qualitativa la quale non permette la misurazione tramite scala cardinale; dovremmo, pertanto, costruire una scala ordinale per intervalli di qualità, come già è accaduto in occasione della dotazione d'impianti.

In questo caso il giudizio di normalità sarà dato da un'ordinaria vicinanza strategica rispetto agli scopi del fabbricato preso in esame, mentre "scarsa" sarà il giudizio riservato alle situazioni di lacunosità di qualche elemento, mentre, all'opposto, il giudizio di "buona" sarà destinato a quelle aree dove siano presenti situazioni di eccellenza strategica.

scadente	1
normale	2
buona	3



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per il calcolo dei vari rapporti ci affidiamo alle consuete misurazioni di carattere statistico su base nazionale, fatto ovviamente salvo il caso in cui il valutatore abbia volontà di addentrarsi in un calcolo specifico. Il saggio di passaggio da un grado di vicinanza strategica a un'altra è, dunque, fissato nel 2%.

Sulla base di tali parametri è stato impostato il foglio di calcolo di cui all'allegato 7 da cui si desume il valore del bene pari a € 1.367.155,52.

Dalla lettura della relazione di parte si evince la presenza di abusi e difformità così descritte:

<<Lotto esterno:

La tettoia di copertura, realizzata posteriormente a bordo lotto come copertura parcheggi, risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto assentito; Le maggiori dimensioni andranno quindi riportate a quelle approvate ed i relativi oneri sono da intendersi inclusi nel valore dell'immobile già stimato;

La pensilina a copertura degli accessi esterni comprende anche il prospetto posteriore: tale difformità può essere facilmente eliminata ed i relativi oneri sono da intendersi inclusi nel valore dell'immobile già stimato;

Nel prospetto frontale è stato installato un ulteriore gazebo non presente nella progettazione approvata: tale difformità può essere facilmente eliminata ed i relativi oneri sono da intendersi inclusi nel valore dell'immobile già stimato;

Locale bar Piano terra

*Difformità interne nella distribuzione nel retrobar nel deposito tabacchi;
Differenze dimensionali nelle tramezzature interne di modeste dimensioni;*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 20

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano terra – area lavorazione e sala mensa

Differenze dimensionali nelle tramezzature interne di modeste dimensioni;

Installazioni di celle frigo con partizioni interne diverse rispetto al progetto approvato;

Realizzazione di nuovi tramezzi per il locale preparazione pane;

Diversa disposizione dei tramezzi in prossimità dell'ingresso laterale al vano

scala sul prospetto Ovest: eliminazione di ingresso – disimpegno (con eliminazione di una portafinestra), realizzazione di nuova tramezzatura per un ufficio e bagno e realizzazione di un condotto di aspirazione;

Differente disposizione delle porte e tramezzature nei bagni a servizio della mensa;

Realizzazione di un tramezzo con porta per creare un disimpegno nel locale lavaggio.

Le difformità interne e di prospetto possono essere facilmente sanate in accertamento di conformità ed i relativi oneri sono da intendersi inclusi nel valore dell'immobile già stimato.

Piano Primo

Diversa distribuzione interna degli spazi rispetto al progetto approvato:

diversa ubicazione e distribuzione dei bagni a servizio della sala mensa;

Trattandosi di modifiche interne, tali difformità possono essere facilmente sanate in accertamento di conformità ed i relativi oneri sono da intendersi inclusi nel valore dell'immobile già stimato.

Piano seminterrato

Diversa disposizione e dimensioni del locale centrale termica;

Assenza di due vasistas nel seminterrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 21

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e22f4d2-efb8cd7-dfaeb272a6bd3aaa



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattandosi di modifiche interne o di prospetto, tali difformità possono essere facilmente sanate in accertamento di conformità ed i relativi oneri sono da intendersi inclusi nel valore dell'immobile già stimato.>>

....

Catastalmente l'immobile riporta alcune differenze rispetto allo stato di fatto e sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione della planimetria presso l'Agenzia del Territorio, i cui oneri sono da ricomprendersi nel valore dell'immobile. Ovviamente la regolarizzazione catastale potrebbe essere causa di una variazione di rendita catastale che potrà essere eventualmente definita in sede di presentazione della pratica.>>

Si condivide la valutazione dei consulenti di parte ritenendo di non dover apportare modifiche alla stima.

8.2.2) Lotto 2: Fabbricato in corso di costruzione, ubicato in Cagliari via Emilio Segrè s.n.

Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato censito al NCEU alla Sezione C Foglio 2 particella 2140 subalterni 1-2-3-4.

Trattandosi di un bene in costruzione, oltre a quanto osservato al punto precedente si deve adottare il metodo del valore di trasformazione che considera il valore del bene allo stato attuale come differenza fra il valore del bene finito ed i costi da sostenersi per compiere la trasformazione. Chiaramente si deve prendere in considerazione il fatto che i costi di trasformazione saranno differiti nel tempo, per cui l'onere finanziario del capitale dovrà essere attualizzato all'epoca della stima, così come il fatto che l'immobile acquisirà il valore finale alla fine dell'operazione immobiliare e non al momento ed allo stato attuale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 22

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e22f4d2-efb8cd7-dfaeb272a6bd3aaa



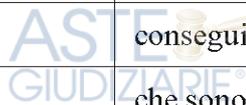
Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



Il valore di trasformazione, come è noto, riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento ed è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione, riportate alla data di riferimento della stima.



Il procedimento basato sul criterio di trasformazione giunge al valore del bene suscettibile di intervento di trasformazione per differenza fra i ricavi conseguibili dalla vendita del prodotto edilizio finito e il coacervo dei costi che sono necessari per il raggiungimento e il compimento dell'operazione. Il



metodo presuppone l'individuazione del valore di mercato delle costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quanto meno confrontabile con

quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto di stima. La quantificazione dei ricavi, noto il prezzo unitario del bene, è facilmente determinata moltiplicando il valore per la superficie lorda vendibile di pavimento realizzabile. Successivamente, determinati i costi di costruzione e accessori



che la realizzazione comporterà, si potrà dedurre dai ricavi il loro coacervo, ottenendo per differenza il valore ricercato dell'area edificatoria. Il tutto, ovviamente, riferito all'epoca della stima. Per quanto riguarda l'individuazione dei costi che l'operatore economico deve sostenere, gli stessi vengono suddivisi in:

- costo incognito di acquisizione del cespite che è rappresentato dal valore dello stesso, oggetto di valutazione;
- costo di costruzione dell'immobile, relativo al solo completamento;
- costi accessori diretti e indiretti.

Relativamente alla superficie commerciale il calcolo viene riportato di seguito:



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rapporto totale sup.

mercantile superficie commerciale

Superficie principale (mq)	100%	3116	3116
Capannone sotto i m2 1.000	100%	2415	2415
Terrazze e lastrici sotto i m2 500	25%	65	16,25
Terrazze e lastrici sotto i m2 500	25%	138,4	34,6
Terreno generico pertinenziale	10%	9861	986,1
			6.567,95

Il costo di costruzione viene determinato sulla scorta dei dati metrici di superficie o di volume, con riferimento ai prezzi riportati nelle pubblicazioni di settore o con riferimento ad appalti del periodo considerato. Nel nostro caso, la determinazione del costo del completamento viene fatta adottando le percentuali di esecuzione e le percentuali delle categorie di lavoro riprese dai consulenti di parte come segue:

categoria	incidenza %			
	% eseguito	% costruzione	% prodotti	% residuo
Scavi e Strutture	99,00%	50,00%	49,50%	0,50%
Sistemazioni esterne	44,00%	10,00%	4,40%	5,60%
Tamponature	90,00%	3,50%	3,15%	0,35%
Tramezzature	41,00%	3,50%	1,44%	2,07%
Impianti	20,00%	18,00%	3,60%	14,40%
Intonaci	1,00%	3,00%	0,03%	2,97%
Infissi	3,00%	3,00%	0,09%	2,91%
Impermeabilizzazioni	10,00%	0,30%	0,03%	0,27%

Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@fiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Massetti pavimenti e rivestimenti	0,00%	7,50%	0,00%	7,50%
Opere in marmo	0,00%	0,60%	0,00%	0,60%
Tinteggiature	0,00%	0,60%	0,00%	0,60%
Totale		100,00%	62,24%	37,77%

e in definitiva, rilevando un costo di costruzione di €/mq 760,00 relativo ad un edificio industriale a più livelli, ricavato dal prezzario delle tipologie edilizie DEI del 2012 ed aggiornato con gli indici ISTAT del costo di costruzione, si determina un valore delle opere necessarie al completamento del fabbricato di € 1.885.093,60.

Nel concetto di costo, poi, devono essere considerate tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del bene ed è quindi da includere il profitto imprenditoriale nella misura giudicata equa sulla piazza, gli oneri finanziari, tributari, le spese varie di progettazione, di direzione lavori, di assistenza, di collaudo, spese per i permessi, certificazioni comunali e simili. Trattandosi di un bene produttivo si ritiene di non dover valutare il profitto dell'imprenditore che deriverà dall'utilizzo stesso dell'immobile e non dalla sua vendita.

Si sottolinea che tale criterio si basa sull'invarianza delle condizioni economiche nel tempo.

La formula teorica da utilizzare può essere schematicamente riassunta in:

$$V_T = V_M - K$$

V_T = valore di mercato del prodotto da trasformare;

V_M = valore di mercato dell'edificio trasformato;

K = sommatoria dei costi di trasformazione.

Per ottenere il corretto valore di mercato del prodotto oggetto di stima è

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

necessario considerare che i costi di trasformazione saranno differiti nel tempo per cui l'onere finanziario del capitale dovrà essere attualizzato all'epoca della stima.

In sostanza, poiché il processo di trasformazione è diacronico, vale a dire che tutti i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo durante l'intero arco temporale della trasformazione, per essere sommati algebricamente gli uni agli altri devono essere resi monetariamente equivalenti ossia devono essere scontati all'attualità (epoca di stima).

La formula generale che tiene conto del tempo di trasformazione e che dovrà essere adottata è la seguente:

$$V_a = \frac{VM}{q^n} - \frac{K}{q^n}$$

Dove $q^n = (1+r)^n$ rappresenta il montante annuale, "r" il saggio di attualizzazione e "n" il tempo espresso in anni necessario per compiere la trasformazione.

I costi dell'operazione incideranno sull'incognito valore del compendio oggetto della ricerca nelle condizioni attuali, che dovrà essere quindi reperito con l'impostazione di un'equazione. Come evidenziato in precedenza affinché il valore del cespite trasformabile si identifichi con quello di mercato è necessario far riferimento all'attività che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare nel compendio: in definitiva, l'aspetto della ricerca corrisponde all'apprezzamento che la parte prevalente degli operatori immobiliari (proprietari, costruttori, imprenditori edili, promotori edilizi) attribuiscono al bene oggetto di valutazione.

Per cui operando in maniera analoga al caso precedente si giunge al valore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di € 3.406.198,93 senza che il test di ammissibilità dia esito positivo a conferma di quanto detto sopra (valore unitario pari a €/mq 518,61). Tale valore deriva dal confronto con immobili che hanno circa 25 anni su una vita utile presumibile di 50 anni. Si ritiene che il confronto non renda conto della differenza fra immobili di circa 25 anni fa con uno nuovo. Per tale motivo si ritiene di dover adottare un coefficiente correttivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

I locali commerciali hanno infatti un valore che decresce nel tempo a causa della vetustà e dell'obsolescenza dell'edificio: la vetustà tiene conto del fatto che il valore di un bene decade fisicamente nel tempo in relazione all'età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune porzioni (o talvolta l'intero insieme) del bene perdono valore per invecchiamento tecnologico, tipologico e funzionale non essendo più in grado di assolvere al loro impiego originario. Per tale motivo l'immobile richiede una ristrutturazione completa a distanza di n anni: nel nostro caso, considerata la tipologia di attività ed immaginando di mantenere tale destinazione d'uso, il periodo da considerare è pari a 50 anni, per cui, utilizzando la formula dell'U.E.E.C.: (Unione Europea degli Esperti Contabili), che consente appunto di determinare i coefficienti di deprezzamento in relazione all'utilizzo e alla vita utile del bene, la cui formula è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$D = \frac{(A+20)^2}{(A+20)} - 2,86;$$

in cui:

- D rappresenta il deprezzamento in percentuale del costo a nuovo;
- A rappresenta gli anni del bene in percentuale sulla durata totale di utilizzo (25/50=50%),

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

si ottiene un deprezzamento pari al 32%. Il valore attuale del bene nuovo può pertanto considerarsi pari a:

$$V = \frac{V_{25}}{(1-D)} = \frac{€3.406.198,93}{0,68} = € 5.019.450,24$$

Tale valore deve essere ridotto, a parere dello scrivente, per considerare la sua estensione rilevante che incide in maniera importante sull'offerta limitata ad un numero di offerenti assolutamente esiguo. Si passa cioè da una condizione di mercato di concorrenza monopolistica, nella quale vi sono numerosi venditori e compratori, ad una condizione quasi coincidente ad un monopolio bilaterale in cui vi è un solo venditore ed un solo compratore. In tali condizioni, il prezzo si forma in funzione di quanto al massimo vuole spendere il compratore e quanto è disposto ad accettare il venditore. Fra l'altro, il valore così trovato è prossimo al costo di costruzione del bene, ed è chiaro che in tali condizioni nessun compratore, dovendo comunque completare le opere e quindi aspettare del tempo per essere produttivo, si accollerebbe il rischio legato all'operazione immobiliare. Per tale motivo si ritiene di ridurre forfettariamente il valore del 10,6%. Tale valore è stato determinato sulla base delle seguenti considerazioni.

L'investimento in un bene non immediatamente produttivo deve essere adeguatamente remunerato sia in termini di rendimento vero e proprio del capitale che si investe nell'area, sia per riservare all'imprenditore un congruo profitto, proporzionato al rischio dell'iniziativa. Quale termine di confronto si può adottare il rendimento netto dei titoli di Stato, tradizionalmente considerati investimenti privi di rischio, costituenti una base per il conteggio da istituire, per poi considerare un incremento da riconoscere

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 28

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

all'imprenditore, legato al rischio. Il tasso lordo attuale è pari a 0,3% (vedi tabella rendistato) pari ad un netto di 0,26%. Il valore di un bene potenzialmente produttivo (V_a) che si prevede possa essere concretamente tale fra n anni (2) sarà approssimativamente pari al valore finale di un bene pronto nella stessa ubicazione (V_e) scontata al tasso del 5,77% circa per gli anni di attesa. Tale concetto si esprime con la formula:

$$V_a = \frac{V_e}{q^n}$$

Essendo:

- i = saggio medio di rendimento dei titoli di Stato al netto delle imposte 0,3%
- i_{eq} = saggio minimo di rendimento del capitale privato soggetto a imposte del 33% per ottenere lo stesso rendimento dei titoli di Stato = 0,93%;
- posticipazione di detto saggio: $(1 + i_{eq})^2 = 0,79\%$
- profitto e rischio imprenditoriale (10%), costi accessori (1%) sul valore del bene.

Al valore finale del bene pronto all'uso, pari a € 1.000.000,00 corrisponde un tasso del 0,51% da cui dividendo il valore per $(1+0,93\%)(1 + 10\% + 1\%)$ cui equivale il valore iniziale di € 893.882,87, si ottiene il tasso equivalente del 5,77%. In definitiva la non immediata utilizzabilità determina una riduzione di valore pari al 10,6% corrispondente al coefficiente 1,119. Tale valore andrà quindi applicato al nostro valore per coprire il maggior rischio e le spese dell'operazione dell'imprenditore, determinando in tal modo il valore attuale del bene. Il risultato è pari a € 4.486.800,60.

Ad esso va quindi sottratto il costo delle opere di completamento che possono essere attualizzate considerandole eseguite mediamente dopo un anno e,

Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@fiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



quindi con la formula di attualizzazione:

$$V_a = € 4.486.800,60 \cdot \frac{1.885.093,60}{q^1} = € 2.607.554,15$$

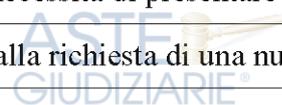
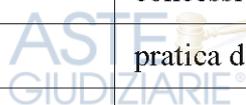
in cui è sempre $q = 1 + r = 1 + 0,3\%$.

Alla stima va aggiunta un'osservazione ulteriore in merito alla conformità urbanistica. Dice la relazione di parte: <<Si fa presente che l'immobile non è ultimato ed è in corso di costruzione, non sono realizzate interamente le tramezzature e pertanto non ci si può esprimere in merito alla conformità urbanistica rispetto all'ultimo progetto approvato; si osserva che alcune misure dell'ingombro planimetrico sono differenti da quelle dell'ultimo progetto approvato, ma le variazioni potranno essere sanate presentando, come è pratica comune in un progetto di simili dimensioni, un progetto di variante in corso d'opera all'atto della ripresa della pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori, poiché la superficie coperta riscontrata risulta comunque inferiore al 40% della superficie del lotto.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di ripresa dell'intera istruttoria della pratica.>>

Il sottoscritto ritiene che, considerato che la concessione è ancora efficace e che le opere sono in corso, si possa procedere con il completamento delle opere senza ulteriori complicazioni. Per tale motivo non si ritiene di dover includere ulteriori costi nell'operazione di vendita.

Viceversa, ove le trattative siano tanto lunghe da determinare lo scadere della concessione, non si può escludere che si abbia la necessità di presentare una pratica di accertamento di conformità unitamente alla richiesta di una nuova concessione edilizia con i relativi costi, anche per la necessità di asseverare



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

uno stato legittimo iniziale ovvero predisporre un accertamento di conformità prima di iniziare i lavori. Fra l'altro andranno valutati anche gli eventuali oneri concessori da corrispondere per la ripresa della pratica.

8.2.3) Lotti 3,4,5,6,7,8,9: immobili in via Val D'elsa n. 56

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili con destinazione residenziale, come descritto in premessa, è stata utilizzata la metodologia MCA mentre per i posti auto è stato adottato il valore unitario medio degli immobili a destinazione residenziale, valutato in €/mq 1.360,00, con l'applicazione del rapporto mercantile pari a 0,55.

La procedura viene svolta come dettagliatamente illustrato nell'allegato 5.

Gli immobili di diversa natura e consistenza, sono valutati adottando i valori di confronto derivanti dagli atti allegati alla consulenza di parte integrati dalle inserzioni riportate nell'allegato 8, e confermando complessivamente le superfici valutate dai consulenti di parte.

Relativamente agli abusi rilevati riguardanti l'intro fabbricato, dovranno trovare sanatoria in via unitaria interessando tutti i condomini.

Come riportano i consulenti di parte:

<<La lunghezza dell'immobile, misurata dal corpo scala alla facciata laterale, risulta superiore rispetto a quella progettuale oltre la tolleranza del 2%. Si desume quindi che vi siano state variazioni di realizzazione della struttura dell'intero edificio durante l'esecuzione dei lavori del 1971 e pertanto tali differenze siano nate con il fabbricato stesso.

Gli scriventi non sono in grado affermare con certezza se tali variazioni, presenti nel fabbricato generale e nate sicuramente in fase di esecuzione, potranno essere sanate con un accertamento di conformità, che coinvolga

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 31

ASTE
GIUDIZIARIE®





tutto il complesso dei fabbricati, o se dovranno essere sanate considerando l'Art 34 comma 2 della d.P.R 380 del 2001 "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale" e l'art. 7 comma 2 della Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23 "In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso; ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità". >>

Va peraltro considerato quanto risulta dalla lettura degli indirizzi operativi di cui all'Ordine di servizio prot. 0080476/2018 del 21/03/2018 del dirigente il Servizio Edilizia privata che recita:

<<ARGOMENTO 1: Presa d'atto di difformità originarie realizzate al momento della prima nuova costruzione dei fabbricati di lunga data.
Per gli immobili concessionati o autorizzati entro la data di entrata in vigore (20/04/1983) della variante al Piano Regolatore Generale Piano dei Servizi approvata definitivamente con modifiche Decreti Assessore RAS n. 182/u del 04/02/1983 e n. 767/u del 19/04/83, nell'ambito dei nuovi procedimenti abilitativi che interessano tali fabbricati, qualora dovessero emergere difformità non essenziali rispetto al titolo



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

originario, si deve prendere validamente in considerazione quale presupposto fondante nel nuovo provvedimento abilitativo la "presa d'atto" delle variazioni originari attraverso l'acquisizione di una perizia giurata dell'interessato, adeguatamente motivata con elementi oggettivi, a condizione che si verifichino i seguenti due fatti: le opere devono essere state realizzate al momento della originaria costruzione del fabbricato e deve esistere l'originaria agibilità. Le variazioni che possono essere oggetto della presa d'atto, in ogni caso, devono rispettare i parametri urbanistici di zona vigenti al momento della realizzazione del fabbricato.>>

Da quanto sopra emerge la possibilità di regolarizzazione degli immobili nello stato in cui si trovano con dei costi che sarebbero ripartiti per millesimi e che possono considerarsi trascurabili nell'ambito delle valutazioni degli stessi.

Relativamente ai posti auto, come detto, si fa riferimento al valore medio ricavato per le abitazioni e pari a €/mq 1.360,00 considerando un rapporto mercantile pari a 0,55. Da cui si ricava:

Lotto	mq	valore di mercato
3 Posto auto coperto interno 20 in NCEU foglio A/5 - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 130 – cat. C/6	18,0	€ 13.464,00
4 Posto auto coperto interno 28 in NCEU foglio A/5 - particella 1.350 sub. 137 – cat. C/6	15,0	€ 11.220,00
5 Posto auto coperto interno 29 in NCEU foglio A/5 - particella 1.350 sub. 138 – cat. C/6	14,0	€ 10.472,00

La valutazione degli immobili invece è fatta per confronto diretto con applicazione del metodo MCA. I risultati sono riportati di seguito:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 33

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto	valore di mercato	
6 Appartamento piano quinto interno 15 in NCEU Foglio A/5 - particella 1.350 sub. 144 - cat. A/2	€208.026,48	ASTE GIUDIZIARIE®
7 Locale di sgombero piano sesto in NCEU Foglio A/5 - particella 1.350 sub. 145 - cat. C/2 e lastrico solare in NCEU Foglio A/5 - particella 1.350 sub. 153	€85.857,92	
8 Appartamento piano quinto interno 14, censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 161 - cat. A/2	€113.885,91	ASTE GIUDIZIARIE®
Relativamente al lotto 6 i consulenti di parte dicono:		
<i><<Il presente lotto non è conforme alla progettazione approvata poiché risulta accorpato al subalterno n°161 (Lotto n°8). Nella presente relazione tecnica, considerato che dal punto di vista impiantistico gli immobili non sono autonomi, verranno considerati due unità immobiliari distinte, così come in progetto ed i costi stimati verranno posti in detrazione dal valore dei stimato dei beni. Il presente lotto inoltre presenta variazioni interne con spostamento di tramezzi e fusioni di ambienti che non consentono di rispettare i rapporti aeroilluminanti e pertanto devono essere ricondotti alla conformità.>></i>		
Relativamente al lotto 7 i consulenti di parte dicono:		
<i><<Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata una concessione in sanatoria n°9388 del 16/12/2004 per la realizzazione di un'unità immobiliare ad uso ufficio sul lastrico solare di 53,21 mq. Rispetto alla progettazione approvata si sono riscontrate variazioni longitudinali superiori al 2%, pertanto la pannellatura laterale dovrà essere spostata di circa 35 cm.>></i>		
Si evidenzia che la mancata riconciliazione del bene 7 deriva dalla singolarità		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dello stesso al quale, effettuato il confronto con immobili appartenenti alla stessa zona, ma a destinazione abitativa in assenza di immobili direttamente comparabili, vanno applicati coefficienti che ne riducono significativamente il valore per le caratteristiche proprie.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relativamente al lotto 8 i consulenti di parte dicono:

<<Il presente lotto non è conforme alla progettazione approvata poiché risulta accorpato al subalterno n°153 (Lotto n°6) – in realtà 144 - . Nella presente relazione tecnica, considerato che dal punto di vista impiantistico gli immobili non sono autonomi, verranno considerati due unità immobiliari distinte, così come in progetto ed i costi stimati verranno posti in detrazione dal valore dei stimato dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il presente lotto inoltre presenta variazioni interne con spostamento di tramezzi e fusioni di ambienti che non consentono di rispettare i rapporti aeroilluminanti e pertanto devono essere ricondotti alla conformità.

In ogni caso, prudenzialmente, gli scriventi ritengono corretto ipotizzare una riduzione percentuale del valore dell'immobile (3%) necessaria per gli oneri di regolarizzazione del bene.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica.

Una volta sanate le modifiche interne e quelle del fabbricato generale, si dovrà aggiornare anche la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio i cui costi sono da intendersi ricompresi nel deprezzamento fatto.>>

Si ritiene che la svalutazione applicata dai consulenti di parte sia condivisibile e, pertanto, i valori finali dei tre immobili sono i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

	Lotto	valore iniziale	detrazione	valore di mercato
6	Quota pari al 100% della proprietà dell'Appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto interno 15, censito al NCEU alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 144 – cat. A/2	€208.026,48	3%	€201.800,00
7	Quota pari al 100% della proprietà del locale di sgombero sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano sesto, censito al NCEU alla Sezione A - Foglio 5 – particella 1.350 sub. 145 – cat. C/2 ed annesso lastrico 8solare censito al Catasto Urbano alla Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 153	€85.857,92	5%	€81.600,00
8	Quota pari al 100% della proprietà dell'appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto, interno 14, censito al NCEU Ila Sezione A - Foglio 5 - particella 1.350 sub. 161 – cat. A/2	€113.885,91	3%	€110.500,00
8.2.1) Lotto 9: Abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta Giove s.n.,				
Quota pari al 100% della piena proprietà censita al Catasto Urbano al Foglio				

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

53 - particella 690 sub. 2 – cat. A/2.

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile con destinazione residenziale, come descritto in premessa, è stata utilizzata la metodologia MCA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile è valutato € 273.724,00.

Nella relazione dei consulenti di parte è riportata la seguente verifica della conformità edilizia:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<<Rispetto alla progettazione approvata si sono riscontrate le seguenti variazioni:

a. Variazioni interne per diversa disposizione dei tramezzi sia

al piano terra che al piano primo;

b. Cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti;

c. Aumenti di volumetria che dovranno essere demoliti: aumento di volumetria nel tinello, realizzazione di una cucina esterna, di due locali ripostigli ed un BBQ in muratura;

d. Realizzazione della veranda coperta esterna non autorizzata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le differenze interne rilevate possono essere regolarizzate con accertamento di conformità. Gli aumenti volumetrici e la veranda coperta invece dovranno essere demoliti e/o ridotti alla situazione massima approvabile ed i costi sono stimati in detrazione al valore dell'immobile.

In ogni caso, prudenzialmente, gli scriventi ritengono corretto ipotizzare una riduzione percentuale del valore dell'immobile (5%) necessaria per gli oneri di regolarizzazione del bene.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria della pratica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Una volta sanate le modifiche interne e quelle del fabbricato generale, si dovrà aggiornare anche la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio i cui costi sono da intendersi ricompresi nel deprezzamento fatto.>>

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si concorda sul fatto che la regolarizzazione dell'immobile possa incidere circa 6.000,00 €. In tal modo il valore del bene viene ridotto a € 250.000,00.

8.2.2) Lotto 10: Abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8

Quota pari ad 1/8 della piena proprietà censita al Catasto Urbano al Foglio 18 - particella 153 – cat. A/4 con annesse aree cortilizie censite al Catasto Urbano al Foglio 18 – particelle 1393 e 1395.

Si specifica che viene considerata una quota pari ad 1/8 derivante dalla successione di Virgilia Silanus ma, in catasto, la proprietà va a sommarsi ad una preesistente quota di 1/8 di cui non si ha dimostrazione. Si valuta pertanto la quota di 1/8.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile con destinazione residenziale, come descritto in premessa, è stata utilizzata la metodologia MCA. Non sono state reperite vendite né recenti né in corso nel territorio comunale ma sono state reperite alcune inserzioni riferite ad immobili nei comuni limitrofi di caratteristiche similari.

L'immobile è valutato € 78.201,00 da cui, considerato che la proprietà è riferita ad 1/8, si ottiene il valore di € 9.775,13.

8.2.3) Lotto 11: Quota pari ad 1/4 della piena proprietà del terreno sito in Nurallao in località "Su Lacchiteddu"

censito al Catasto Terreni al Foglio 19 particella 170 di mq 1.205.

Si tratta di un'area agricola per la quale il valore unitario da adottare è pari a 0,65 €/mq. Considerata al superficie catastale ed il fatto che la quota di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



competenza è pari a 1/4 si ottiene un valore di € 195,81.

9) RIEPILOGO VALORI

In definitiva alla luce di quanto detto e analizzato in precedenza i valori dei beni precedentemente elencati sono i seguenti:

	Descrizione	Valore stimato
1	Fabbricato commerciale in Cagliari via Emilio Segrè s.n. adibito a laboratorio lavorazioni cibi, bar, ristorante self service	1.367.000,00 €
2	Fabbricato in Cagliari via Emilio Segrè s.n. in corso di costruzione	2.610.000,00 €
3	Posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56,	13.464,00 €
4	Posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56,	11.220,00 €
5	Posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56,	10.472,00 €
6	Appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto	201.800,00 €
7	Locale di sgombero sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano sesto, ed annesso lastrico solare	81.600,00 €
8	Appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto	110.500,00 €
9	Abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta Giove s.n.	250.000,00 €
10	Abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8, con annesse aree cortilizie	9.775,13 €
11	Terreno sito in Nurallao in località "Su Lacchiteddu"	195,81 €
	Totale valore beni immobili	4.666.026,94 €



complessivamente si ricavano quindi le seguenti divergenze rispetto a quanto stimato dai consulenti della concordataria:

	Descrizione	Differenze	%
1	Fabbricato commerciale in Cagliari via Emilio Segrè s.n. adibito a laboratorio lavorazioni cibi, bar, ristorante self service	-8.000,00 €	0,6%
2	Fabbricato in Cagliari via Emilio Segrè s.n. in corso di costruzione	-1.320.000,00 €	50,6%
3	Posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56,	-636,00 €	4,7%
4	Posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56,	-480,00 €	4,3%
5	Posto auto coperto sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56,	-428,00 €	4,1%
6	Appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto	2.200,00 €	1,1%
7	Locale di sgombero sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano sesto, ed annesso lastrico solare	3.600,00 €	4,2%
8	Appartamento sito in Cagliari Via val d'Elsa n°56 piano quinto	-15.800,00 €	13,9%
9	Abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta Giove s.n.	23.000,00 €	8,9%
10	Abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8, con annesse aree cortilizie	475,13 €	4,9%
11	Terreno sito in Nurallao in località "Su	-4,19 €	2,1%

Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@fiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione	Differenze	%
Lacchiteddu?"		
Totale differenza valore immobili	-1.316.073,07 €	28,1%

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 GIUDIZIO DI CONGRUITÀ DEI BENI IMMOBILI

Sulla base del confronto fra i valori si può esprimere complessivamente un giudizio di congruità relativamente alle stime effettuate con esclusione del bene 2 per il quale si ritiene che il valore di mercato sia inferiore a quello valutato dai consulenti di parte e pari in c.t. a € 2.610.000,00 ed il bene 8 per il quale si ritiene il valore reale pari a € 110.500,00. Tutti gli altri rientrano all'interno del 10% di variazione.

2 GIUDIZIO DI CONGRUITÀ DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI MOBILI

L'inventario elaborato dalla parte comprende 191 beni nei locali dell'immobile in Elmas e 28 presso le istituzioni scolastiche del comune di Cagliari, suddivisi in:

- macchinari (191+28)
- celle e impianti del freddo (9)
- arredi uffici (59)
- scaffalature (12)

Degli stessi si è preso atto durante il sopralluogo del 2/10/2021 nel quale è anche avuta l'informazione che alcuni arredi presenti erano di proprietà della società _____, che ha affittato il ramo d'azienda e altri, inventariati ma non presenti, si trovano presso le istituzioni scolastiche la società presta la sua opera. A tale riguardo con mail del 27/10/2020 sottoscritto veniva dispensato dalla redazione dell'inventario e delle verifiche

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@fiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

presso terzi.

Trattandosi di arredi alquanto specialistici il sottoscritto ha svolto un'indagine a campione per la verifica dei valori proposti ritenendoli in definitiva congrui e confermando gli importi complessivi come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

categoria	Valore commerciale	V. ottica liquidatoria
macchinari presso sede di Elmas	395.087,31 €	322.934,23 €
(191)		
macchinari presso sedi scolastiche (28)	62.842,41 €	51.365,77 €
celle e impianti del freddo (9)	6.505,20 €	5.000,00 €
arredi uffici (59)	9.369,75 €	7.200,00 €
scaffalature (12)	-----	-----
Totale beni mobili	473.804,67 €	386.500,00 €

10) BIBLIOGRAFIA

Si richiamano i principali testi cui si è attinto per la redazione della presente consulenza:

1. Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, Graziano Castello, Wolters Kluwer 2013;
2. Trattato di Estimo, Iginio Micheli, Edagricole 1993;
3. Manuale operativo del valutatore immobiliare, Graziano Castello Legislazione tecnica 2016
4. Estimo Professionale, Giuseppe Carraro Moda, Legislazione tecnica 2007;
5. Manuale del consulente Tecnico del Tribunale Civile, Alberto Botti, Legislazione tecnica 2020.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Manuale di Ingegneria forense, Pippo Sergio Mistretta, Dario Flaccovio editore, 2014.
7. L'esperto del Giudice nelle Esecuzioni Immobiliari, Graziano Castello, Legislazione tecnica, 2015
8. Valutazione immobiliare standard, Marco Simonotti, Stimatrix, 2011.

ASTE
GIUDIZIARIE®

11) SOMMARIO

1) ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.....	1
2) PREMESSA.....	1
3) Sopralluogo.....	2
4) BENI facenti parte della procedura	2
4.1) PATRIMONIO IMMOBILIARE	2
4.1.1) Immobili intestati a S.A.S. per l'intero	3
4.1.2) Immobili intestati a Monte Dei Paschi Di Siena Leasing E Factoring.....	3
4.1.3) Immobili intestati a	3
4.1.4) Immobili intestati a	3
4.1.5) Immobili intestati a per 1/4.....	4
4.2) PATRIMONIO MOBILIARE.....	4
5) Acquisizione documentazione	4
5.1) Dati edilizi	5
5.1.1) Fabbricato commerciale in Cagliari via Emilio Segrè s.n. adibito a laboratorio lavorazioni cibi, bar, ristorante self service.....	5
5.1.2) Fabbricato in corso di costruzione, in Cagliari via Emilio Segrè s.n.	6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@fiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.1.3)	Fabbricato di Via val d'Elsa n°56 Cagliari.....	7
5.1.4)	Abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta Giove s.n.,.....	7
5.1.5)	Abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8.....	7
5.1.6)	Terreno sito in Nurallao in località "Su Lacchiteddu".....	8
5.2)	Dati catastali	8
6)	Verifiche presso la conservatoria immobiliare	9
7)	descrizione dei beni	10
8)	criteri adottati per la VALUTAZIONE DEI BENI.....	10
8.1)	premessa	11
8.1.1)	Oggettività del giudizio di stima. Il principio dell'ordinarietà 12	12
8.1.2)	Principio unicità.....	13
8.1.3)	Ulteriori considerazioni sulla stima	13
8.1.4)	Ulteriori considerazioni sui lotti 1 e 2	14
8.2)	valutazione dei singoli lotti	15
8.2.1)	Lotto 1: Fabbricato commerciale in Cagliari via Emilio Segre s.n. adibito a laboratorio lavorazioni cibi, bar, ristorante self service.	15
8.2.2)	Lotto 2: Fabbricato in corso di costruzione, ubicato in Cagliari via Emilio Segre s.n.....	22
8.2.3)	Lotti 3,4,5,6,7,8,9: immobili in via Val D'elsa n. 56.....	31
8.2.1)	Lotto 9: Abitazione sita in Pula, località "Foxisali" Via del Pianeta Giove s.n.,	36
8.2.2)	Lotto 10: Abitazione sita in Nurallao Via San Sebastiano n°8 38	38

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@tiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



8.2.3)	Lotto 11: Quota pari ad 1/4 della piena proprietà del terreno sito in Nurallao in località "Su Lacchiteddu"	38
9)	Riepilogo valori	39
1	giudizio di congruità dei beni immobili.....	41
2	giudizio di congruità del valore di mercato dei beni mobili.....	41
10)	BIBLIOGRAFIA	42
11)	sommario	43
	CONCLUSIONI.....	45

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, rassegnò la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 47 pagine di carta legale e gli allegati di cui al seguente elenco:

Allegato 1	Ricerche presso Conservatoria Immobiliare
Allegato 2	Riepilogo dati catastali
Allegato 3	Descrizione MCA
Allegato 4	Comparabile lotto 1 e 2
Allegato 5	Valori OMI beni in Cagliari per lotti 1 e 2
Allegato 6	Valori OMI beni in Elmas per lotti 1 e 2
Allegato 7	Lotto 1: Foglio di calcolo valore e rapporto di verifica
Allegato 8	Lotto 2: Foglio di calcolo valore e rapporto di verifica
Allegato 9	Inserzione vendita bene comparabile lotti 6, 7 e 8
Allegato 10	Lotti 3-4-5: rapporto di verifica
Allegato 11	Lotto 6: Foglio di calcolo valore e rapporto di verifica
Allegato 12	Lotto 7: Foglio di calcolo valore e rapporto di verifica
Allegato 13	Lotto 8: Foglio di calcolo valore e rapporto di verifica



Dott. Ing. Giovanni Masala
 STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
 VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288
 e-mail: ing.masala@fiscali.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 14	Lotto 9: Foglio di calcolo valore e rapporto di verifica	
Allegato 15	Lotto 10: Foglio di calcolo valore e rapporto di verifica	
nella quale si è proceduto alla valutazione dei beni immobili e mobili in		
carico alla ditta	s.a.s., al socio	ed alla moglie
come segue:		
Beni immobili	S.a.s.	1.367.000,00 €
Beni immobili in leasing (proprietà Monte dei Paschi di Siena leasing & factoring)		2.610.000,00 €
Beni immobili		€ 283.400,00
Beni immobili in comproprietà	e	€ 405.626,94
Beni mobili		473.804,67
Totale		5.139.831,61 €

Anche se non materialmente allegati alla presente, i seguenti documenti, facenti parte della perizia dei consulenti di parte, ne sono parte integrante e sostanziale:

- visure catastali
- planimetrie catastali
- riproduzione grafica dei rilievi degli immobili e la descrizione dettagliata degli stessi, compresa la documentazione fotografica
- atti di compravendita allegati all'indagine ipocatastale
- tutti gli atti relativi ai comparables adottati nelle valutazioni, (unitamente agli ulteriori elementi costituiti dalle proposte di vendita, opportunamente corretti che sono materialmente allegati)
- documentazione urbanistica recuperata mediante accesso agli atti ai

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 46

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Giovanni Masala
STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu



comuni interessati e le relative analisi di regolarità edilizia e catastale.

Restando a disposizione per ogni chiarimento e per l'eventuale completamento dell'indagine elativa all'atto di provenienza degli immobili di cui al lotto 6 e 7 (parte).



Cagliari, 15 novembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala



Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e22f4d2 e88cd7dfeab72a6bd3aaaa

