

**TRIBUNALE DI CAGLIARI****SEZIONE FALLIMENTARE****FALLIMENTO INTERSAR SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ  
LIMITATA - IN LIQUIDAZIONE N. 95/2016**

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott. Ignazio Tamponi;

Curatore: Dott. Giuseppe Aste;

C.T. U.: Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, via Berna n° 1

09129 Cagliari.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*****ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI***

In data 13 agosto 2016, il Dott. Giuseppe Aste, nella qualità di curatore della procedura sopra indicata, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3584 e con studio professionale in Cagliari, nella via Berna n. 1, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*“1) Proceda il C.T.U., all'ispezione dei locali, degli impianti e dei beni concessi in affitto d'azienda alla [REDACTED] S.r.l. con sede in Settimo San Pietro come da contratto d'affitto d'azienda allegato e rediga una relazione sullo stato dei beni aziendali e proceda alla valutazione sia dei beni mobili che dei beni immobili, sia singolarmente considerati, sia in ragione della definizione di azienda quale complesso di beni organizzati al fine dell'esercizio*

*dell'attività indicata nel contratto di affitto d'azienda citato.*

*2) Successivamente proceda a dare risposta scritta ai seguenti quesiti peritali specifici:*

- a) Verifichi la congruità dei valori indicati nella perizia allegata al contratto di affitto d'azienda e se la [REDACTED] S.r.l., quale conduttrice, abbia svolto le migliorie e le lavorazioni contrattualmente previste;*
- b) Proceda alla valutazione della congruità del canone pattuito con riferimento ai valori di mercato correnti alla data della stipula;*
- c) Proceda al calcolo del più probabile valore di mercato dell'azienda concessa in affitto rispetto ai correnti prezzi di mercato;*
- d) Quant'altro utile ritenga di esporre."*

*Lo stesso giorno il sottoscritto prestava giuramento, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21 ottobre 2016, alle ore 15:30, presso l'azienda sita in Settimo San Pietro, Loc. Zona Industriale, Via Francesca Sanna Sulis, snc.*

#### **PREMESSA**

##### *Sopralluogo n. 1*

*Il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data fissata presso i beni suindicati, per accertarne la consistenza e le caratteristiche, iniziando dallo stabilimento sito in Settimo San Pietro, Via Francesca Sanna Sulis s.n.c., Comune della Provincia di Cagliari che dista circa 10 Km dal*

capoluogo con una popolazione di 6.697 abitanti. Alle operazioni peritali sono intervenuti:

- Sig. [REDACTED], Direttore Tecnico della [REDACTED];
- Dott. Giuseppe Aste, curatore fallimentare della pratica in questione.

Si è accertato che lo stato dei luoghi all'interno dell'abitazione è difforme dagli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune, ed in particolare ad una domanda di accertamento di doppia conformità presentata con protocollo n. 4800/97. Una volta rilevato l'immobile di via *F. Sanna Sulis* e dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si sospendevano le operazioni peritali, fissando un successivo sopralluogo in data 24 ottobre ore 10:30.

#### *Sopralluogo n. 2*

Il sottoscritto si recava nella data fissata presso lo stabilimento sito in *Serdiana*, Zona Industriale P.I.P., Loc. *Is Argiddas*, lungo la SS 387, comune della Provincia di *Cagliari* che dista circa 23 Km dal capoluogo con una popolazione di 2.655 abitanti, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Alle operazioni peritali sono intervenuti:

- Sig. [REDACTED], Direttore Tecnico della [REDACTED];

Si noti che in tale immobile si sono riscontrate piccole difformità rispetto allo stato assentito di cui si tratterà in seguito. Inoltre, va segnalato che allo stato attuale la proprietà

è abbandonata ed oggetto di numerosi furti ed atti vandalici.

#### *Nuovo Catasto Edilizio Urbano*

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.E.U. di Cagliari dell'attuale consistenza patrimoniale della fallita *INTERSAR Società a Responsabilità Limitata* ed in particolare:

1. Stabilimento sito in *Settimo San Pietro*, Via *Francesca Sanna Sulis* s.n.c., distinto al F. 16, particella 1889, cat. D/7 (vedi allegato n. 2 e foto n. 1). È stata richiesta la planimetria catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 3), non del tutto conforme allo stato dei luoghi.
2. Stabilimento sito in *Serdiana (Ca)*, Loc. *Is Argiddas*, nei pressi della SS 387, che insiste sui terreni distinti al F. 38 mapp.li 173 e 174 (vedi allegato nn. 4, 5 e foto n. 2). È stata allegata la mappa catastale dei terreni in questione (vedi allegato n. 6). Si noti che lo stabilimento non è stato accatastato al NCEU.

#### *Nuovo Catasto Terreni*

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.T. di Cagliari dell'attuale consistenza patrimoniale pertinente alla fallita *INTERSAR Società a Responsabilità Limitata* ed in particolare (vedi allegato n. 7):

1. Terreno sito in *Serdiana (Ca)*, SS 387, distinto al F. 38, particella 299, qualità seminativo, di superficie pari a mq 646 (vedi foto n. 3);

2. Terreno sito in *Serdiana (Ca)*, SS 387, distinto al F. 38, particella 301, qualità seminativo, di superficie pari a mq 877;
3. Terreno sito in *Serdiana (Ca)*, SS 387, distinto al F. 38, particella 303, qualità seminativo, di superficie pari a mq 1.521 (vedi foto n. 4);
4. Terreno sito in *Serdiana (Ca)*, SS 387, distinto al F. 38, particella 307, qualità seminativo, di superficie pari a mq 195 (vedi foto n. 5);
5. Terreno sito in *Serdiana (Ca)*, SS 387, distinto al F. 38, particella 308, qualità seminativo, di superficie pari a mq 27;
6. Terreno sito in *Serdiana (Ca)*, SS 387, distinto al F. 38, particella 309, qualità seminativo, di superficie pari a mq 35;
7. Terreno sito in *Serdiana (Ca)*, SS 387, distinto al F. 38, particella 398, qualità seminativo, di superficie pari a mq 122;
8. Terreno sito in *Serdiana (Ca)*, SS 387, distinto al F. 38, particella 400, qualità seminativo, di superficie pari a mq 240.

Per ciò che riguarda l'estratto di mappa si faccia sempre riferimento all'allegato n. 6.

**Regolarità edilizia**

*Comune di Settimo San Pietro*

### *STABILIMENTO DI VIA SANNA SULIS*

Si specifica che lo stabilimento di via *Sanna Sulis* (vedi foto n. 1) risulta edificato dopo l'entrata in vigore della legge n° 765 del 06/08/67 e dopo dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85. Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente, la documentazione riguardante la regolarità edilizia dell'immobile sopra elencato, ed in particolare gli sono state consegnate:

- ✓ Concessione Edilizia n. 44/94 del 22.07.1994, a nome del Sig. [REDACTED] *in qualità di amministratore della INTERSAR S.r.l.* (vedi allegato n. 8);
- ✓ Elaborati progettuali dello stabilimento, allegati alla suddetta Concessione Edilizia n. 44/94 (vedi allegato n. 9);

Inoltre, si è fatto presente che l'*Intersar S.r.l.* con protocollo n. 4800/97 fece richiesta di una Concessione Edilizia in Sanatoria mediante accertamento di doppia conformità per variante ed ampliamento dell'impianto di dosaggio e betonaggio. Tale pratica non venne evasa a causa della mancata presentazione delle integrazioni di cui alla nota del Servizio di Igiene Edilizia della ASL n. 8 (vedi allegato n. 10).

### *STABILIMENTO DI SERDIANA LOC. IS ARGIDDAS*

Lo stabilimento sito in *Serdiana (Ca), Loc. Is Argiddas*, nei pressi della SS 387 (vedi foto n. 6), risulta edificato sia dopo l'entrata in vigore della legge n° 765 del 06/08/67, sia dopo

l'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85. Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente, la documentazione riguardante la regolarità edilizia dell'immobile in questione ed in particolare gli sono stati consegnati i seguenti documenti:

- ✓ Concessione Edilizia Prot. n. 20/87 del 01/04/1988 (vedi allegato n. 11);
- ✓ Elaborati progettuali dell'immobile, allegati alla suddetta concessione edilizia (vedi allegati nn. 12, 13 e 14);
- ✓ Concessione Edilizia n. 4 del 20/03/1991 a seguito di Accertamento in doppia conformità (vedi allegato n. 15);
- ✓ Elaborati progettuali dell'immobile, allegati alla suddetta concessione edilizia (vedi allegati nn. 16 e 17).

Gli immobili in oggetto non sono conformi all'ultima Concessione Edilizia.

#### **Ubicazione**

##### *Comune di Settimo San Pietro*

La proprietà oggetto della consulenza si trova in *Settimo San Pietro*, via *Sanna Sulis*, ed è costituita da uno stabile (vedi foto n. 7) con al piano terra gli uffici ed al piano primo la casa del custode, tre tettoie per il ricovero degli automezzi (vedi foto nn. 8 e 9), quattro silos (vedi foto n. 10), una cabina di dosaggio (vedi foto n. 11), un nastro di caricamento, tramogge, spazi di manovra e zona di accumulo scorte.

##### *Comune di Sordiana*

La proprietà oggetto della consulenza si trova in *Serdiana*, ed è costituita da un magazzino su un unico livello (vedi foto n. 16), n. 3 tettoie per il ricovero degli automezzi, due tettoie per il ricovero degli automezzi, tre silos (vedi foto n. 6), una cabina di dosaggio (vedi foto n. 13), un nastro di caricamento, tramogge, spazi di manovra e zona di accumulo scorte. Si è appurato che l'impianto è stato oggetto di ripetuti furti e danneggiamenti che lo hanno reso allo stato attuale inutilizzabile.

### **Caratteristiche costruttive**

*Comune di Settimo San Pietro*

#### **UFFICI PIANO TERRA**

Trattasi di una costruzione realizzata all'interno del lotto (vedi elaborati progettuali, allegato n. 9), in posizione centrale. Si specifica che lo stabile non è regolare dal punto di vista edilizio, in particolare a seguito di un ampliamento sul retro (vedi foto n. 7). Le pareti esterne del fabbricato, denotano una buona di manutenzione ordinaria. Rispetto al progetto depositato in comune ed allegato alla concessione edilizia, si sono riscontrate numerose difformità, mai sanate, con conseguente incremento volumetrico. Si procederà ad un'analisi dettagliata degli ambienti interni (vedi allegato n. 18):

- *Uffici (nn. 1 e 2):* i pavimenti sono in granito di dimensioni 60x30 cm, con battiscopa dello stesso materiale nero. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati in

bianco. Gli infissi esterni sono in pvc e doppi vetri, laccati bianco con maniglia e soglia, quelli interni sono in legno.

- *Servizi igienici:* Sono suddivisi in antibagno e bagno. I pavimenti sono in granito di dimensioni 60x30 cm. Le pareti sono rivestite sino ad una quota di 2,00 m con mattonelle di dimensioni 20x25 cm, oltre la quale la parete è intonacata al civile, tinteggiata bianco. Gli infissi esterni sono in pvc, doppi vetri e con maniglia, quelli interni sono in legno. L'ambiente non è climatizzato. Al suo interno sono stati montati n. 1 wc, un bidè ed un lavabo, ubicato in corrispondenza dell'antibagno.
- *Ufficio (n. 3):* i pavimenti sono in gres di dimensioni 45x45 cm, con battiscopa dello stesso materiale nero. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco, il soffitto è al grezzo. Gli infissi esterni sono in pvc e doppi vetri, laccati bianco, con maniglia e soglia in granito, quelli interni sono in legno. Si noti che l'ambiente è climatizzato mediante pompa di calore.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.

#### *CASA CUSTODE PIANO PRIMO*

Si specifica che tale appartamento ha come destinazione d'uso quella di ufficio, anche se attualmente è utilizzato come casa del custode. Vi si giunge superando una scala esterna. Si procederà ad un'analisi dettagliata degli ambienti interni (vedi allegato n. 18):

➤ *Ingresso*: i pavimenti sono in gres di dimensioni 35x35 cm, con battiscopa grigio dello stesso materiale. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati in bianco. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in pvc e doppi vetri, laccati bianco, con maniglia e con soglia in granito.

➤ *Cucina*: vedi le caratteristiche dell'ingresso.

➤ *Camera da letto*: vedi le caratteristiche dell'ingresso. Si noti che l'ambiente è climatizzato mediante pompa di calore.

➤ *Camera*: vedi le caratteristiche dell'ingresso.

➤ *Servizi igienici*: Sono suddivisi in antibagno e bagno. I pavimenti sono in gres di dimensioni 35x35 cm. Le pareti sono rivestite sino ad una quota di 2,10 m con mattonelle di dimensioni 20x25 cm, oltre la quale la parete è intonacata al civile, tinteggiata bianco. Gli infissi esterni sono in pvc, doppi vetri e con maniglia, quelli interni sono in legno. L'ambiente non è climatizzato. Al suo interno sono stati montati n. 1 wc, un bidè, una doccia ed un lavabo, ubicato in corrispondenza dell'antibagno.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia.

#### ***TETTOIE RICOVERO MEZZI***

Sul retro dello stabile dove sono alloggiati gli uffici e la casa del custode sono state realizzate due tettoie, separate da un setto in cemento armato tra loro comunicanti tramite alcuni accessi. La loro struttura è costituita da una struttura metallica in

acciaio composta da colonne su un lato, correnti longitudinali, arcarecci e copertura a falda inclinata, realizzata in lamiera grecata, che poggia su un lato sul setto in c.a.. Di fronte alla tettoia di maggior lunghezza è ubicato un'ulteriore tettoia per il ricovero mezzi, realizzata con le stesse modalità costruttive.

#### *IMPIANTO DI DOSAGGIO*

L'impianto è costituito da 6 tramogge di stoccaggio da cui i diversi elementi passano in un cassone pesatore tramite bocchette di estrazione, fino al raggiungimento della quantità voluta per ogni classe granulometrica. Al termine della pesatura il materiale viene trasportato al punto di carico, verso n. 4 silos di cui uno piccolo. Si specifica che il pompaggio del cemento avviene mediante autobotti. Sotto una delle tettoie B1 (vedi allegato 18b) è stata ubicata la cabina di dosaggio. Si noti che l'impianto risale agli anni '90.

*Comune di Serdiana*

#### *IMPIANTO DI DOSAGGIO*

L'impianto è costituito da 5 tramogge di stoccaggio, da cui i diversi elementi passano in un cassone pesatore tramite bocchette di estrazione, fino al raggiungimento della quantità voluta per ogni classe granulometrica. Al termine della pesatura il materiale viene trasportato al punto di carico, verso n. 3 silos (vedi foto n. 12). Sotto una delle tettoie è stata ubicata la cabina di dosaggio, completamente smantellata (vedi foto n. 13). Si noti che l'impianto è attualmente inutilizzabile.

### ***TETTOIE RICOVERO MEZZI***

Si noti che sullo spiazzo ampio sotto la rampa di collegamento, sostenute sul retro da un setto in cemento armato, sono ubicate due tettoie. Sono costituite da una struttura metallica in acciaio composta da colonne su un lato, correnti longitudinali, arcarecci, e copertura a falda inclinata, realizzata in lamiera grecata, che poggia su un setto in c.a.. Di fronte alla tettoia di minor lunghezza è ubicata la cabina di dosaggio (vedi foto n. 13). Inoltre staccata dalle precedenti, su un lato del piazzale, esiste una terza tettoia per struttura simile alle precedenti (vedi foto n. 15).

### ***MAGAZZINO E LOCALE DI SGOMBERO***

Dall'analisi della Tav. n. 1 dell'Accertamento di doppia conformità si è appurato che il locale n. 5 (locale di sgombero, vedi foto n. 17) ed il n. 6 (magazzino, vedi foto n. 16) sono conformi a quanto illustrato negli elaborati depositati in Comune. Relativamente al locale n. 5 si noti che all'interno è stato ricavato un caminetto non indicato in planimetria (vedi foto n. 18). Si specifica che ambedue i locali versano nel più totale abbandono.

### ***RISPOSTE AI QUESITI***

#### ***Quesito n. 1***

*Verifichi la congruità dei valori indicati nella perizia allegata al contratto di affitto d'azienda e se la [REDACTED] S.r.l., quale conduttrice, abbia svolto le migliorie e le lavorazioni*

contrattualmente previste.

Si è provveduto alla verifica degli importi applicati nella stima dei lavori di adeguamento e manutenzione dell'impianto in oggetto, a firma dell'Ing. *Giuseppe Montaldo*, per un importo complessivo di 206.946,24 €. Sulla base della propria esperienza professionale e dei prezzi comunemente applicati nella piazza di *Cagliari*, si è redatto un prospetto da cui si evince quanto segue:

| DESCRIZIONE                  | u.m.    | Parti simili | Quantità | Quantità Totale | €/u.m.   | Parziale   |
|------------------------------|---------|--------------|----------|-----------------|----------|------------|
| <b>Silos 600 ql</b>          |         |              |          |                 |          |            |
| Autogrù                      | Ore     | 2,00         | 8,00     | 16,00           | € 45,00  | € 720,00   |
| Manodopera                   |         |              |          |                 |          |            |
| Operaio specializzato        | Ore     | 1,00         | 16,00    | 16,00           | € 25,82  | € 413,12   |
| Operaio comune               | Ore     | 1,00         | 16,00    | 16,00           | € 21,97  | € 351,52   |
| Materiale di consumo         | A corpo |              |          | 1,00            | € 300,00 | € 300,00   |
| <b>Parziale</b>              |         |              |          |                 |          | € 1 784,64 |
| <b>Coclee</b>                |         |              |          |                 |          |            |
| Autogrù (1 g.)               | Ore     | 1,00         | 8,00     | 8,00            | € 45,00  | € 360,00   |
| Operaio specializzato (1 g.) | Ore     | 4,00         | 8,00     | 32,00           | € 25,82  | € 826,24   |
| Operaio comune (1 g.)        | Ore     | 4,00         | 8,00     | 32,00           | € 21,97  | € 703,04   |
| Materiale di consumo         | A corpo |              |          | 1,00            | € 750,00 | € 750,00   |
| <b>Parziale</b>              |         |              |          |                 |          | € 2 639,28 |
| <b>Tramogge</b>              |         |              |          |                 |          |            |
| Operaio specializzato (5 g.) | Ore     | 5,00         | 8,00     | 40,00           | € 25,82  | € 1 032,80 |
| Operaio comune (5 g.)        | Ore     | 5,00         | 8,00     | 40,00           | € 21,97  | € 878,80   |
| lamiere lisce da 20/10 mm    | Kg      |              |          | 3000,00         | € 0,83   | € 2 490,00 |
| Materiale di consumo         | A corpo |              |          | 1,00            | € 200,00 | € 200,00   |
| <b>Parziale</b>              |         |              |          |                 |          | € 4 601,60 |
|                              |         |              |          |                 |          |            |

|                                 |         |      |        |        |          |                    |
|---------------------------------|---------|------|--------|--------|----------|--------------------|
| <b>Bocchette bilance</b>        |         |      |        |        |          |                    |
| Operaio specializzato (1 g.)    | Ore     | 1,00 | 8,00   | 8,00   | € 25,82  | € 206,56           |
| Operaio comune (1 g.)           | Ore     | 1,00 | 8,00   | 8,00   | € 21,97  | € 175,76           |
| lamiere lisce da 20/10 mm       | Kg      |      |        | 800,00 | € 0,83   | € 664,00           |
| Materiale di consumo            | A corpo |      |        | 1,00   | € 50,00  | € 50,00            |
| <b>Parziale</b>                 |         |      |        |        |          | € 1 096,32         |
|                                 |         |      |        |        |          |                    |
| <b>Piazzale in cls</b>          |         |      |        |        |          |                    |
| Escavatore                      | Ore     | 1,00 | 8,00   | 8,00   | € 45,00  | € 360,00           |
| Pala meccanica                  | Ore     | 1,00 | 4,00   | 4,00   | € 46,00  | € 184,00           |
| Operaio specializzato (7 g.)    | Ore     | 7,00 | 16,00  | 112,00 | € 25,82  | € 2 891,84         |
| Operaio comune (7 g.)           | Ore     | 7,00 | 16,00  | 112,00 | € 21,97  | € 2 460,64         |
| Cls Rck 25 N/mm2                | mq      | 1,00 | 960,00 | 960,00 | € 50,00  | € 48 000,00        |
| N. 2 canalette e griglie        | A corpo | 1,00 |        |        | € 800,00 | € 800,00           |
| <b>Parziale</b>                 |         |      |        |        |          | € 54 696,48        |
|                                 |         |      |        |        |          |                    |
| <b>Demolizione cumuli cls</b>   |         |      |        |        |          |                    |
| Martello demolitore su macchina | Ore     | 7,00 | 8,00   | 56,00  | € 85,00  | € 4 760,00         |
| Pala Meccanica                  | Ore     | 2,00 | 8,00   | 16,00  | € 86,00  | € 1 376,00         |
| Operaio comune (9 g.)           | Ore     | 9,00 | 16,00  | 144,00 | € 21,97  | € 3 163,68         |
| <b>Parziale</b>                 |         |      |        |        |          | € 9 299,68         |
|                                 |         |      |        |        |          |                    |
| <b>TOTALE</b>                   |         |      |        |        |          | <b>€ 74 118,00</b> |

In primo luogo si è notato che le quantità indicate sono eccessive. Nello specifico si evince che il martello demolitore sarebbe stato usato per 80 gg.; si ritiene ciò impossibile. Per ciò che riguarda i prezzi unitari si ritiene che 91,50 €/mq per il massetto del piazzale sia un valore totalmente fuori mercato.

#### **Quesito n. 2**

*Proceda alla valutazione della congruità del canone pattuito con riferimento ai valori di mercato correnti alla data della stipula.*

Al riguardo si deve anticipare che per la valutazione del canone di affitto si utilizzerà il valore di mercato ottenuto nel terzo quesito moltiplicato per il saggio di rendimento. Si è appurato che il più probabile valore di mercato dei due impianti allo stato attuale è pari a 815.000,00 €.

A seguito di una ricerca di mercato, acquistare un immobile da adibire ad attività produttiva per metterlo a reddito produce un rendimento lordo del 7,6%. Infine, applicando al valore di mercato suddetto il saggio di rendimento ritenuto congruo in funzione delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche generali, si ottiene che:

$$V_{\text{CANONE}} = 815.000,00 \times 7,6\% = 62.049,36 \text{ €},$$

pari a 5.170,78 € al mese, che si arrotondano a 5.100,00 € al mese. Questo è ritenuto il canone di affitto congruo.

### **Quesito n. 3**

*Proceda al calcolo del più probabile valore di mercato dell'azienda concessa in affitto rispetto ai correnti prezzi di mercato.*

### **CRITERIO DI STIMA**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra, si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di

caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna rilevare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili, ma in ogni modo certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, può tenersi presente che,

relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene nuovo, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto; s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti  $k_i$  che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9 \times K_{10} \times k_{11} \times K_{12}.$$

Grazie all'applicazione di tale procedimento, si giungerà ad un valore di mercato dell'immobile oggetto della stima.

#### *COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO*

#### *STIMA UFFICI CON IL METODO COMPARATIVO*

Dalle indagini svolte risulta che per locali adibiti ad uso ufficio, di dimensioni simili, ubicati nel comune di *Settimo San Pietro* il prezzo di mercato oscilla fra i 700,00 €/mq ed i 1.000,00 €/mq. Ricordando che si stanno stimando degli uffici in buone condizioni e di ottime rifiniture, si è ritenuto corretto applicare la media, ottenendo un valore di €/mq 850,00; tale importo

andrà opportunamente indicizzato. Si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti al locale in oggetto:

|                 |                                     |              |
|-----------------|-------------------------------------|--------------|
| k <sub>1</sub>  | Coefficiente di piano               | 1,000        |
| k <sub>2</sub>  | Coefficiente di esposizione         | 1,000        |
| k <sub>3</sub>  | Coefficiente di finitura            | 1,000        |
| k <sub>4</sub>  | Coefficiente Urbanizzazione         | 1,000        |
| k <sub>5</sub>  | Posto auto esclusivo                | 1,000        |
| k <sub>6</sub>  | Coefficiente di superficie          | 1,000        |
| k <sub>7</sub>  | Cortile esclusivo                   | 1,050        |
| k <sub>8</sub>  | Comoda divisibilità                 | 0,980        |
| k <sub>9</sub>  | Altezza interpiano                  | 1,000        |
| k <sub>10</sub> | Riscaldamento autonomo              | 0,990        |
| k <sub>11</sub> | Vetustà impianti                    | 1,000        |
| k <sub>12</sub> | Età – facciate da ristrutturare     | 1,000        |
| k <sub>13</sub> | Mancata ultimazione Condono         | 0,980        |
| <b>K</b>        | Totale produttoria dei Coefficienti | <b>0,998</b> |

Pertanto, considerando una superficie commerciale calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 146,01 mq (vedi “*Consulente Immobiliare*” – Francesco Tamborrino e allegato n. 18a), si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti;

$$V = 146,01 \times 850,00 \times 0,998 = 123.903,66 \text{ €}.$$

Visto quanto premesso relativamente alla difformità riscontrate nella variazione di distribuzione interna ed esterne (aumento di cubatura per ufficio n. 3), si ritiene importante tenere conto in fase di stima dei costi necessari alla regolarizzazione dello stato dei luoghi tramite un accertamento in conformità e tramite demolizione dell'intera stanza. Tale procedimento risulta essere uno strumento atto a sanare quanto già realizzato in assenza di Permesso di Costruire, incluso la variazione di destinazione d'uso al piano primo. Di seguito si sono individuati i seguenti importi:

- |                                             |             |
|---------------------------------------------|-------------|
| • Pratiche comunali                         | 2.000,00 €, |
| • Sanzione amministrativa                   | 500,00 €,   |
| • Demolizione ufficio e relativi ripristini | 5.000,00    |

Tali importi andranno sottratto alla precedente stima, come tale si avrà:

$$V_{\text{STABILE}} = \text{€ } 123.903,66 - 7.500,00 = \mathbf{116.403,66 \text{ €}}.$$

#### TETTOIE

Dalle indagini svolte risulta che per tettoie con strutture metalliche in acciaio, di dimensioni simili, ubicati nel Comune di *Settimo San Pietro* il prezzo di mercato oscilla fra i 150,00 €/mq ed i 190,00 €/mq. Ricordando che si stanno stimando

delle tettoie in buone condizioni, sostenute su un lato da un setto in c.a., si è ritenuto corretto applicare la media, ottenendo un valore di €/mq 170,00.

Pertanto, considerando una superficie commerciale delle tre tettoie, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 770,57 mq (vedi “*Consulente Immobiliare*” – Francesco Tamborrino e allegato n. 18b), si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V_{\text{TETTOIE}} = 770,57 \times 170,00 = \text{€ } 130\,996,90.$$

#### AREA SCOPERTA

Come area scoperta vanno intese le aree adibite a deposito inerti, parcheggi, rampa e viabilità. L'intera area di 9 608,00 mq è recintata, dotata di cancelli carrabili di accesso, direttamente dalla strada di lottizzazione. La superficie al netto delle aree coperte è pari a 8.762,14 mq. Si specifica che 960,00 mq di tale superficie sono pavimentati con un massetto carrabile in cls. Dalle indagini svolte risulta che per tali aree P.I.P., ubicate nella periferia del centro abitato di *Settimo San Pietro* non esistono dei valori di mercato consolidati nel tempo.

Il prezzo dell'area si è mantenuto tale e quale al momento della firma della convenzione in data 23/12/1993, adeguatamente indicizzato con gli indici ISTAT. Si evidenzia che il Comune

stesso per l'assegnazione delle aree rimaste non assegnate applica tale metodo. L'importo versato in tale circostanza era pari a 324.494.606 Lire per l'intera area di 9 608,00 mq. Indicizzando con il metodo indicato in precedenza, si otterrà un importo pari a € 265 290,98. Come tale, si otterrà un importo pari a 27,61 €/mq. Si noti che il piazzale, adeguatamente pavimentato, verrà computato con un importo di 35,00 €/mq, per tenere conto dell'elemento migliorativo posto in essere. A seguito di quanto predetto si otterrà quanto segue:

- **V PIAZZALE** =  $960,00 \times 35,00 = 33\ 600,00$  €;
- **V AREA SCOPERTA** =  $8\ 762,14 \times 27,61 = 241\ 935,54$  €.

#### IMPIANTO

Si specifica che da un'attenta ricerca di mercato si è appurato che questo genere di impianti nel mercato dell'usato hanno una discreta appetibilità, pur non raggiungendo importi elevati rispetto al prezzo di un impianto nuovo. Sulla base di quanto pattuito si ritiene che il prezzo complessivo sia pari a 38.000,00 €.

#### CONCLUSIONI

Ricapitolando si otterrà che dalla somma dei precedenti importi, il valore complessivo dello stabilimento sarà pari a:

| Descrizione | Importo (€) |
|-------------|-------------|
| Uffici      | 116 403,66  |
| Tettoie     | 130 996,90  |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Piazzale      | 33 600,00         |
| Aree scoperte | 241 935,54        |
| Impianto      | 38 000,00         |
| <b>TOTALE</b> | <b>560 936,10</b> |

#### COMUNE DI SERDIANA

##### AREA SCOPERTA

Come area scoperta vanno intese le aree adibite a deposito inerti, parcheggi, rampa e viabilità. L'intera area di 4 485,00 mq è recintata, dotata di sbarra che blocca l'accesso, direttamente dalla strada di lottizzazione. L'intera superficie al netto delle aree coperte è pari a 4 150,44 mq. Dalle indagini svolte risulta che per tali aree della zona industriale, frutto di una lottizzazione privata, ubicate nella periferia del centro abitato di *Serdiana*, non esistono dei valori di mercato consolidati nel tempo. Il prezzo dell'area si è mantenuto tale e quale al momento della vendita dei primi tempi. L'importo di mercato con cui, anche relativamente, si sono concluse alcune transazioni è pari a 45,00 €/mq. A seguito di quanto predetto si otterrà quanto segue:

$$V_{\text{area}} = 4\,150,44 \times 45,00 = \mathbf{186\,769,65\,€}.$$

##### TETTOIE

Dalle indagini svolte risulta che per tettoie con strutture metalliche in acciaio, di dimensioni simili, ubicati nel Comune di *Serdiana* il prezzo di mercato oscilla fra i 150,00 €/mq ed i

190,00 €/mq. Ricordando che si stanno stimando delle tettoie in buone condizioni, sostenute su un lato da un setto in c.a., si è ritenuto corretto applicare la media, ottenendo un valore di €/mq 170,00. Pertanto, considerando una superficie commerciale delle tre tettoie, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 243,35 mq (vedi *“Consulente Immobiliare” – Francesco Tamborrino*), si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V_{\text{TETTOIE}} = 243,35 \times 170,00 = \text{€ } 41\,369,84.$$

#### IMPIANTO

Si specifica che da un'attenta ricerca di mercato si è appurato che questo impianto a causa del totale abbandono in cui versa, la mancanza degli impianti elettrici e della relativa cabina di dosaggio, la ruggine su tutte le parti metalliche, non abbia alcun valore, se non quello necessario al suo smantellamento. Come tale nella stima non se ne terrà conto.

#### DEPOSITI

Dalle indagini svolte risulta che per locali ad uso magazzino e/o deposito, di dimensioni simili, ubicati nella periferia del centro abitato di *Serdiana*, non esistono dei valori di mercato consolidati nel tempo. Nel nostro caso, tenendo presenti le attuali condizioni delle costruzioni, il loro stato di abbandono,

gli interpiani, si ritiene congruo un valore minimo, pari a €/mq 300,00. Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 67,49 mq per il magazzino e 23,72 mq per il locale di sgombero (vedi “*Consulente Immobiliare*” – Francesco Tamborrino), si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V = 91,21 \times 300,00 = 27\,363,42 \text{ €}.$$

#### CONCLUSIONI

Ricapitolando si otterrà dalla somma dei precedenti importi, che il valore complessivo dello stabilimento sarà pari a:

| Descrizione                    | Importo (€)       |
|--------------------------------|-------------------|
| Magazzino e locale di sgombero | 27 363,42         |
| Tettoie                        | 41 369,84         |
| Aree scoperte                  | 186 769,65        |
| <b>TOTALE</b>                  | <b>255 502,91</b> |

#### RIEPILOGO

A seguito di quanto stimato, si determina che l'importo dei due impianti è pari a:

$$V_{\text{TOTALE}} = 560\,936,10 + 255\,502,91 = 816\,439,01 \text{ €}.$$

**Pertanto il valore delle proprietà indicate si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 815.000,00.**

*Quesito n. 4*

*Quant'altro utile ritenga di esporre.*

Si è appurato che in agro di *Serdiana*, in particolare nella zona inserita all'interno della zona industriale la Società fallita è proprietaria di alcuni terreni già elencati a pag. 5 della presente relazione e di cui si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica agli uffici comunali (vedi allegato n. 19). In particolare, si è ritenuto di escludere dalla stima i terreni catastalmente indicati al F. 38, mapp.li 299, 307, 308, 309, 398 e 400, sia per l'esigua superficie, sia per la forma del lotto (stretta, a cuneo) che difficilmente si adatterebbe alla realizzazione di una costruzione al suo interno. Come tale, la stima si limiterà esclusivamente ai lotti distinti al F. 38, mapp.li 301 e 303. Ricordando che l'importo di mercato per tali aree è pari a 45,00 €/mq, si avrà che:

| <b>Mapp.</b>  | <b>Sup. (mq)</b> | <b>Valore €/mq</b> | <b>Valore €</b>   |
|---------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 301           | 877,00           | 45,00              | 39 465,00         |
| 303           | 1 521,00         | 45,00              | 68 445,00         |
| <b>TOTALE</b> |                  |                    | <b>107 910,00</b> |

*Allegati*

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica rappresentante lo stato degli immobili in questione;
2. Visura catastale dello Stabilimento sito in *Settimo San*

- Pietro, Via Francesca Sanna Sulis snc, piano terra e piano primo, distinto al F. 16, particella 1889, cat. D/7;*
3. Planimetria catastale dello Stabilimento sito in *Settimo San Pietro, Via Francesca Sanna Sulis snc*, distinti al F. 16, particella 1889;
  4. Visura catastale del terreno sito in *Serdiana*, distinto al distinti al F. 38 mapp. 173 su cui insiste lo stabilimento per la produzione del cemento;
  5. Visura catastale del terreno sito in *Serdiana*, distinto al distinti al F. 38 mapp. 174 su cui insiste lo stabilimento per la produzione del cemento;
  6. Estratto di mappa catastale dei terreni, distinti al F. 38 mapp.li 173 e 174 su cui insiste lo stabilimento per la produzione del cemento;
  7. Visure catastali dei terreni siti in *Serdiana*, distinti al F. 38 mapp.li 299, 301, 303, 307, 308, 309, 398 e 400;
  8. Concessione Edilizia n. 44/94 del 22.07.1994 relativa allo stabilimento di via *Sanna Sulis* in *Settimo S. Pietro*;
  9. Elaborati progettuali allegati alla suddetta Concessione Edilizia n. 44/94;
  10. Richiesta di integrazione su parere della ASL n. 8 sulla Concessione edilizia in sanatoria del 12.03.2004;
  11. Concessione Edilizia Prot. n. 20/87 del 01/04/1988;
  12. Planimetria generale allegata alla suddetta CE

Serdiana;

13. Pianta allegata alla suddetta CE Serdiana;
14. Pianta e prospetti allegati alla suddetta CE Serdiana;
15. Concessione Edilizia n. 4 del 20/03/1991 a seguito di Accertamento in doppia conformità in Serdiana;
16. Planimetria allegata alla Suddetta Concessione;
17. Prospetti allegati alla Suddetta Concessione;
18. Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi;
19. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni di Serdiana.

### **CONCLUSIONI**

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Curatore, Dott. *Giuseppe Aste*, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 27 pagine di carta legale e relativi allegati.  
Cagliari, lì 25 novembre 2016.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu

