



**STUDIO PROFESSIONALE
D R. I N G. M A R C O D E T T O R I
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI**



**VIA FRANCESCO ALZIATOR N°27
09126 CAGLIARI
TEL 070513926 - 3283221052**



**SUPPLEMENTO DI RELAZIONE DI PERIZIA
INERENTE LA VALUTAZIONE DEI BENI
MOBILI ED IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA
DITTA COSTASUD [REDACTED] IN
LIQUIDAZIONE**



Cagliari 01 aprile 2026



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Supplemento di relazione di perizia relativa ai beni mobili ed immobili inerenti la ditta " **COSTASUD** di [REDACTED] **s.a.s. in liquidazione** "

PREMESSE

In data 17 giugno 2020 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556, è stato incaricato dalla Liquidatrice Giudiziale Dott.^{ssa} Agnese Cau, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di descrivere e stimare i beni della società in epigrafe. In data 01 dicembre 2020 lo scrivente consegnava la relativa consulenza tecnica.

Successivamente, con lettera d'incarico del 10 dicembre 2025 la Liquidatrice Giudiziale conferiva incarico per l'aggiornamento della perizia di stima del compendio immobiliare e mobiliare della società COSTASUD [REDACTED] s.a.s. in liquidazione - relativamente all'immobile individuato in perizia con il Lotto n°2, in particolare venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

Proceda il Perito

- ✓ all'accertamento dello stato attuale dell'impiantistica e del rispetto delle normative in tema di sicurezza;
- ✓ alla valutazione dell'immobile, nello stato in cui il bene si trova attualmente, tenendo conto delle variabili di cui sopra:

Liquidazione [REDACTED]

✓ alla identificazione e valutazione dei beni mobili e attrezzature.

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con la Liquidatrice Giudiziale Dott.^{ssa} Agnese Cau, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali con un sopralluogo effettuato in data 11 dicembre 2025. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

✚ **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI AGGIORNAMENTO DI PERIZIA**

Il Lotto di perizia oggetto di aggiornamento è il seguente:

COMUNE DI PULA

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del bar sito in località Santa Margherita, censito al N.C.E.U al Foglio 57, Particella 2874, Sub 2, Categoria C/1.

✚ **ACCERTAMENTO DELLO STATO ATTUALE DELL'IMPIANTISTICA E DEL RISPETTO DELLE NORMATIVE IN TEMA DI SICUREZZA**

Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che nei cinque anni intercorsi dal precedente sopralluogo lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile è nettamente peggiorato, come peraltro si può verificare dal confronto tra la documentazione fotografica a corredo della prima

Liquidazione

perizia e quella realizzata durante il sopralluogo del 11 dicembre 2025 **(All. 1)**. Si riscontra inoltre che mancano le certificazioni degli impianti e che l'impianto idrico e elettrico sono certamente fuori norma.

In merito al rispetto delle normative in tema di sicurezza si ribadisce quanto scritto nella prima perizia cioè che dalla verifica dei fascicoli presentati in comune non risulta essere presente alcuna progettazione inerente la Legge 10/1991; inoltre il Sig. [REDACTED] rappresentante legale della Costasud, interpellato, mi aveva confermato che non esiste alcuna certificazione impiantistica ed energetica per l'immobile in esame.

Pertanto si evidenzia che, nelle condizioni attuali, l'immobile non risulta idoneo allo svolgimento di attività commerciali, se non previa esecuzione di rilevanti interventi di adeguamento impiantistico, da realizzarsi a cura di imprese abilitate sulla base di specifiche indicazioni progettuali redatte da tecnici qualificati.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE, NELLO STATO IN CUI IL BENE DI TROVA ATTUALMENTE, TENENDO CONTO DELLE VARIABILI DI CUI SOPRA

Fatte salve e confermate le descrizioni dimensionali e delle distribuzioni interne rappresentate nella prima perizia, quindi confermando una superficie commerciale pari a **188,80 mq** si può

Liquidazione [REDACTED]

affermare che il valore unitario da applicarsi risulta certamente inferiore a quello adottato a suo tempo in quanto, il peggiorato stato d'uso e manutenzione dell'immobile, richiede un ulteriore costo necessario per ristrutturare integralmente l'impiantistica dell'immobile e riportare il grado di finitura ad un grado accettabile, per questo si ritiene congruo adottare anziché l'importo unitario di **1.234,59 €/mq_e** un importo ridotto del 20% arrotondato pari a **1.000,00 €/mq_e** per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto n}^{\circ}2} = 1.000,00 \text{ €/mq}_e \times 188,80 \text{ mq}_e = \mathbf{188.800,00 \text{ €}}$$

Va detto che da tale cifra dovrà essere detratto il costo necessario per la presentazione dell'accertamento di conformità per la regolarizzazione delle difformità sanabili quantificabili in circa **2.000,00 €** comprensivi di oneri progettuali e sanzioni.


Per quanto sopra il valore attuale del Lotto sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto n}^{\circ}2} = 188.800,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = \mathbf{186.800,00 \text{ €}}$$

Si arrotonda pari a $V_{\text{Lotto n}^{\circ}2} = 187.000,00 \text{ €}$

IDENTIFICAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI E ATTREZZATURE

Nel corso del sopralluogo si è potuta riscontrare la presenza di alcune attrezzature per l'esercizio dell'attività di ristoro in particolare di:

 Forno professionale elettrico a doppia camera (6+6 pizze) da pizzeria/ristorazione, adatto a panifici, gastronomie e laboratori

Liquidazione

Anno: 2016

Marca: CAM - Intermac Italiana

Modello: *FORNDB6TR40015 - FORNO MD 6+6*

Il forno è in pessimo stato d'uso e manutenzione, è completo di carrello, privo di documentazione tecnica e certificazioni a corredo.

- ✓ Lavastoviglie professionale a cesto 50×50, tipica per bar, ristoranti, pizzerie e laboratori

Anno: 2020

Marca: D-WASH

Modello: *D-WASH 60 - 230 V - 50 Hz*

La lavastoviglie è in pessimo stato d'uso e manutenzione, priva di documentazione tecnica e certificazioni a corredo.

- ✓ Armadio frigorifero professionale AFINOX, tipico per bar, ristoranti, pizzerie e pasticcerie

Il frigorifero è in pessimo stato d'uso e manutenzione, privo di documentazione tecnica e certificazioni a corredo, si riscontrano segni di ossidazione ed usura in quanto è stato tenuto all'esterno sotto le intemperie.

- **Considerazioni finali sui macchinari**

I macchinari riscontrati all'interno dell'immobile risultano essere in pessimo stato d'uso e manutenzione, privi di documentazione tecnica e certificazioni di conformità a corredo, necessiterebbero di importanti e costose revisioni il che li rende, di fatto, privi di valore.

Liquidazione

Per quanto sopra il valore commerciale attuale dei macchinari è da considerarsi nullo, in quanto non vi è possibilità di reimpiego o rivendita immediata sul mercato.

- CONCLUSIONI**

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:

| Lotto | Descrizione | Valori € |
|--------------|--------------------------------|---------------------|
| 1 | Lotto n°2 - Locale commerciale | 187.000,00 € |
| 2 | Macchinari | 0,00 € |

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 01 aprile 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Liquidazione

Allegato 1



Documentazione fotografica



Foto n°1 - Veduta esterni



Foto n°2 - Veduta esterni



Foto n°3 - Veduta esterni



Foto n°4 - Veduta esterni



Foto n°5 - Veduta interni



Foto n°6 - Veduta interni



Foto n°7 - Veduta interni



Foto n°8 - Veduta interni



Foto n°9 - Particolare quadro elettrico



Foto n°10 - Forno elettrico a doppia camera -
Marca CAM - Intermac Italiana



Foto n°11 - Frigorifero professionale AFINOX



Foto n°12 - Lavastoviglie professionale a cesto 50×50 - Marca D WASH