



PERIZIA TECNICA DI STIMA

Oggetto: Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Assemmini (Città Metropolitana di Cagliari), loc. Crai Sa Teula (Strada dei Canadesi), di proprietà della < > in liquidazione coatta amministrativa.

Il sottoscritto dott. Ing. Cristiano Tanas, nato a Cagliari il 14/12/1979, residente in Quartucciu (CA), via Sant'Efisio 8, codice fiscale TNSCST79T14B3540, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 5834, su incarico del Commissario liquidatore dott. Corrado Caddeo, rende la presente relazione tecnica finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

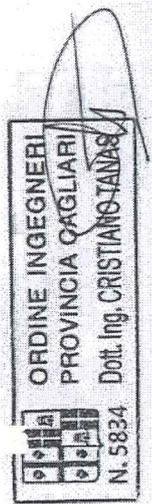
1. Generalità e dati catastali

Oggetto della perizia è il fabbricato strumentale ad uso lavorazione prodotti ortofrutticoli sito nel Comune di Assemmini (CA), loc. Crai Sa Teula, Strada dei Canadesi, con relativo lotto di pertinenza, di proprietà della < >

< >, codice fiscale < >, posta in liquidazione coatta amministrativa giusto Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 207/2022 in data 01/08/2022 (22A04596), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 190 del 16/08/2022.

Come risulta dalle visure effettuate (allegato 1), gli immobili risultano censiti in Catasto come segue:

- 1. Catasto terreni: foglio 8, particella 277, seminativo di classe 3, superficie 30 mq, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,05, intestato a < > cod. fisc. < >



2. Catasto terreni: foglio 8, particella 278, seminativo di classe 3, superficie 73 mq, reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,11, intestato a _____

3. Catasto terreni: foglio 8, particella 280, seminativo di classe 3, superficie 25 mq, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,04, intestato a _____

4. Catasto terreni: foglio 14, particella 305, seminativo di classe 3, superficie 6.835 mq, reddito dominicale € 17,65, reddito agrario € 10,59, intestato a _____

5. Catasto fabbricati: foglio 8, particella 283, sub. 1, categoria A/3, consistenza 5 vani, superficie totale 116 mq, superficie totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita catastale € 322,79, intestato a _____

6. Catasto fabbricati: foglio 8, particella 283, sub. 2, categoria D/7, rendita catastale € 33.428,00, intestato a _____

2. Titoli di proprietà

Gli immobili di cui al punto precedente sono pervenuti alla Cooperativa sopra generalizzata in virtù dei seguenti atti (le cui note di trascrizione sono riportate in allegato 2):

a) Atto di compravendita a rogito dott. Massimo Clarkson in data

04/09/1995, rep. 34362, racc. 11910, trascritto in data 25/09/1995, reg. gen. n. 23431, reg. part. n. 15801;

b) Atto di compravendita a rogito dott. Massimo Clarkson in data 04/09/1995, rep. 34363, racc. 11911, trascritto in data 25/09/1995, reg. gen. n. 23432, reg. part. n. 15802;

c) Atto di compravendita a rogito dott. Massimo Clarkson in data 23/05/1996, rep. 35261, racc. 12153, trascritto in data 11/06/1996, reg. gen. n. 12438, reg. part. n. 8714.

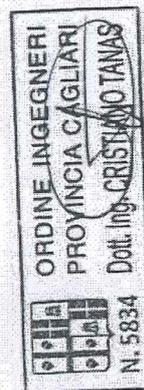
3. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, emerge che contro la Cooperativa sopra generalizzata risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni (allegato 3):

a) Iscrizione del 07/03/2019, reg. gen. n. 6711, reg. part. n. 944, relativa alla rinnovazione dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (capitale € 516.456,90, tasso di interesse annuo 5,65%, totale € 774.685,35, della durata di anni 14), contenuta in atto notarile del 07/04/1999 a rogito Notaio Massimo Clarkson, rep. n. 37809, racc. n. 1999; formalità di riferimento: iscrizione del 12/04/1999, reg. gen. n. 9718, reg. part. n. 1591. Creditore: _____

b) Trascrizione del 25/09/2007, reg. gen. n. 38060, reg. part. n. 25151, relativa al verbale di pignoramento immobili del 02/08/2007, rep. n. 1094/2007 – Corte d'Appello di Cagliari, a favore di _____

c) Trascrizione del 11/05/1998, reg. gen. n. 11172, reg. part. n. 7521, relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso, contenuta nella _____



scrittura privata autenticata in data 16/04/1998 dal Notaio Massimo Clarkson, rep. n. 37080, in cui il _____ costituisce servitù di non edificazione a vantaggio degli immobili di proprietà della Cooperativa.

d) Trascrizione del 21/04/1972, casella 7789, art. 6567: atto di costituzione di servitù di elettrodotto a rogito del Notaio Arturo Saba in data 25/03/1972, rep. n. 200997.

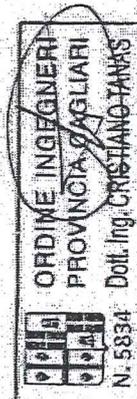
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15. Valutazione dell'immobile

Il tipo di immobile oggetto di perizia sfugge ai normali criteri di mercato, sia per la scarsa contrattazione, sia per la sua particolarità; infatti, pur essendo classificabile come capannone agricolo suscettibile di diversi utilizzi, si trova comunque in un territorio nella quale la crisi delle attività produttive del comparto è notevole. Dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, è difficile che i medesimi vengano alienati, e pertanto la materia di comparazione è scarsa. In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale. A supporto di ciò, si possono prendere in considerazione le valutazioni contenute nella precedente perizia di stima disponibile agli atti, redatta dall'ing. Cristiano Piccardi nel mese di giugno 2009, nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 387/2007 del R.G. del Tribunale Ordinario di Cagliari. Infine, occorre valutare attentamente il potenziale interesse per immobili del genere, tenendo conto della particolare congiuntura economica attuale, che risente dell'incremento generalizzato dei prezzi delle materie prime, dell'energia e dei prezzi al consumo, nonché del conseguente aumento dei tassi di interesse, che rendono più difficile la contrazione di mutui da parte degli acquirenti e impongono una maggiore prudenza nella stima del valore di mercato. Dalle ulteriori indagini svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, è stato possibile stimare le



quotazioni delle aree e degli edifici esistenti per unità di superficie, opportunamente adeguate mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi:

- a) **coefficiente di zona**, assunto pari a **0,80**, che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, per la cui determinazione sono state svolte valutazioni riguardo: alla centralità rispetto al baricentro ideale del centro abitato e della città di Cagliari; alla vicinanza rispetto alle principali strutture pubbliche e private (uffici, servizi, reti stradali, porto, aeroporto, vie di comunicazione, ecc.); alle caratteristiche estetiche valutate sia dal punto di vista dell'impatto visivo che da quello di fruizione diretta.
- b) **coefficiente di contesto**, che tiene conto delle seguenti caratteristiche: funzionale o di dotazione urbanistica, per cui è stata constatata l'esistenza e la funzionalità dei seguenti impianti: elettrico; idraulico; antincendio; depurazione; estetica del contesto ove è situato l'immobile, per cui sono stati considerati tutti gli elementi aventi una valenza architettonica quali: facciata; zone verdi; accessi all'unità immobiliare; composizione architettonica dell'edificio; conservative del fabbricato cui l'unità appartiene, per cui sono stati considerati i seguenti elementi nel rispettivo stato di manutenzione: prospetti, strutture, impianti.
- c) **coefficiente relativo all'unità immobiliare** vera e propria, per cui sono state analizzate le proprietà funzionali, estetiche, dimensionali, di posizione e di conservazione.

Di seguito si riporta il prospetto di valutazione per l'unità immobiliare di cui trattasi, scaturita dall'applicazione dei coefficienti sopra determinati al prezzo di partenza stabilito mediante le indagini di mercato effettuate:

	s [mq]	p [€/mq]	a	b	c	f [€/mq]	g = s * f
Fabbricato residenziale	125,33	€ 700,00	0,80	0,90	0,90	€ 453,60	€ 56 849,69
Fabbricato produzione e uffici	2183,84	€ 1 000,00	0,80	0,90	0,85	€ 612,00	€ 1 336 510,08
Deposito materiali	521,00	€ 1 000,00	0,80	0,85	0,90	€ 612,00	€ 318 852,00
Locali tecnici	68,88	€ 350,00	0,80	0,80	0,90	€ 201,60	€ 13 886,21
Tettoia celle frigo	208,48	€ 350,00	0,80	0,80	0,90	€ 201,60	€ 42 029,57
Tettoie carico - scarico	346,28	€ 350,00	0,80	0,80	0,90	€ 201,60	€ 69 810,05
Terreno	26241,52	€ 7,75	0,80	1,00	1,00	€ 6,20	€ 162 697,42
SOMMANO							€ 2 000 635,02

16. Conclusioni

Tutto ciò premesso, in adempimento all'incarico per il quale è stato designato, il sottoscritto ritiene di poter determinare prudentemente la stima dei beni immobili di proprietà della

in liquidazione coatta amministrativa in € 2.000.635,02 ovvero, in cifra tonda, € 2.000.000,00 (due milioni di euro).

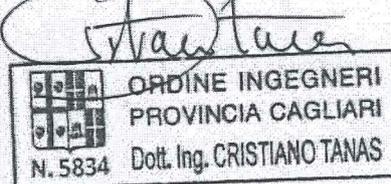
La presente perizia si compone di n. 19 (diciannove) pagine, oltre al verbale di giuramento e ai seguenti allegati:

- Allegato 1) Visure catastali
- Allegato 2) Titoli di proprietà (note di trascrizione)
- Allegato 3) Iscrizioni e trascrizioni
- Allegato 4) Titoli abilitativi edilizi
- Allegato 5) Attestato di Prestazione Energetica (sub. 2)
- Allegato 6) Planimetria generale
- Allegato 7) Planimetrie catastali
- Allegato 8) Documentazione fotografica

Quartucciu, 28 settembre 2022

Il perito

dot. Ing. Cristiano Tanas



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventidue, il giorno 29 del mese di settembre,

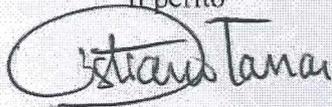
avanti a me Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Emanuela Mameli, Cancelliere del

Tribunale di Cagliari è comparso il perito ing. Cristiano Tanas, nato a Cagliari il 14/12/1979, codice fiscale TNSCST79T14B354O, residente in Quartucciu (CA), via Sant'Efisio 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 5834, identificato a mezzo carta di identità n. CA84085CW rilasciata dal Comune di Quartucciu in data 11/12/2018, il quale chiede di asseverare l'unità perizia.

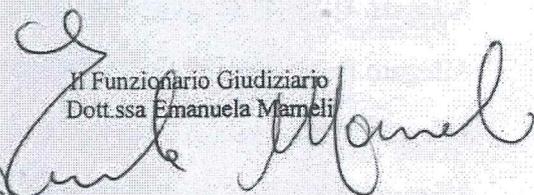
Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta, ripetendo: *Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità.*

Letto, confermato e sottoscritto.

Il perito



Il cancelliere



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Emanuela Mameli

