



Studio Tecnico

Laruffa Geometra Antonio

08100 NUORO

Via Trieste, 81 - Tel. 0784.32303
Codice Fiscale LRF NTN 39R18 D122Y
Partita IVA 00836340919

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

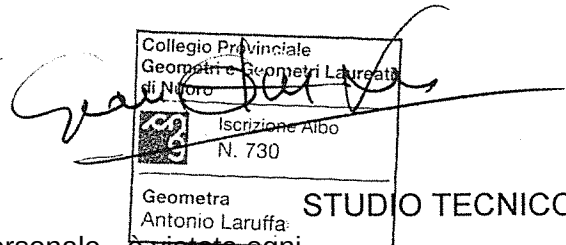
COMUNE DI SASSARI

DATA 10/01/2013	AREA EX COMPLESSO INDUSTRIALE PER LA PRODUZIONE DI CONGLOMERATI BITUMINOSI E CEMENTIZI IN LOCALITA' "Serra Secca" AL LATO DELLA SS 127 PRESSO IL Km 124+400	AGGIORNAMENTI	
	CONCORDATO CONCURSALE PREVENTIVO CON POSSIBILITA' DI CONTINUITA' LAVORATIVA	1	
		2	
	RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA	3	

Soc. C.A.M.P. Srl

IL TECNICO
(Geometra Antonio Laruffa)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303

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

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

(concordato preventivo con possibilità di continuità lavorativa)

Premessa

Con comunicazione del 27/11/2012 Il sottoscritto Geometra Antonio Laruffa, con Studio in Nuoro Via Trieste n°81, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n°730, in qualità di perito esperto nelle valutazioni immobiliari, ha ricevuto la proposta di procedere alla valutazione dell'Area, Ex Complesso industriale per la produzione di conglomerati bituminosi e di cemento, in Comune di Sassari, località "Serra Secca" al lato della SS127 presso il Km 124+400, di proprietà della Società "C.A.M.P. S.r.l.", in vista di "Concordato Concorsuale preventivo con possibilità di continuità lavorativa", affidandomene l'incarico il 05-12-2012 col seguente:

Mandato

A) Per i beni IMMOBILI:

- 1) Identificare i beni immobili indicandone i dati catastali, i confini emergenti dall'esame dei documenti e la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.
- 2) Verificare la proprietà dei beni e l'accertamento dell'esatta provenienza, con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio e precisando, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione, indicando la documentazione mancante;
- 3) Accertare se l'immobile risulti o meno accatastato, provvedendo in questa seconda ipotesi, all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 4) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; (
- 5) Indicare la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- 6) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificandone il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisare se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- 7) Evidenziare gli elementi utili, in indicando particolare la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse ad un eventuale acquisto oppure affitto (superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici o storici, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
indicando il valore venale delle aree e dei fabbricati insistenti e l'eventuale esistenza di diritti reali di terzi che gravino sugli immobili
- 8) Determinare il valore con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenendo conto del fatto che in caso di vendita vada effettuata almeno un'offerta minima in aumento;
- 9) indicare l'opportunità di procedere alla eventuale vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento;
- 10) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili e la planimetria catastale delle aree e dei fabbricati;

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Nuoro	
	Iscrizione Albo N. 730
Geometra Antonio Laruffa	

STUDIO TECNICO

Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303

B) per i BENI MOBILI

- 11) verificare i beni riportati nell'inventario con quelli in fase di sopralluogo,
 -12) redigere elenco dei beni esistenti ed inventariati (macchinario ed attrezzature, riportando le seguenti informazioni;
 a. descrizione sintetica delle caratteristiche tecnico-funzionali;
 b. marca, modello, numero di targa;
 c. anno di costruzione;
 e. anno di acquisto;
 f. indicazione dello stato d'uso e manutenzione, rapportato alla vita utile ed alla vita residua del bene
 -13) indicare, per quei beni per i quali ciò sia richiesto, la rispondenza alle vigenti normative in termini di sicurezza e conformità, segnalando i prescritti controlli e le verifiche periodiche;
 -15) accertare se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; -
 16) evidenziare gli elementi utili, in particolare indicando la tipologia dei beni la loro collocazione planimetrica ed i dati essenziali;
 -17) determinare il valore di ciascun bene con riferimento agli attuali prezzi di mercato;

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo avere esaminato gli atti della procedura e dopo sopralluogo è stata condotta un'accurata indagine presso gli uffici del Catasto, del Comune e della conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di raccogliere tutti gli elementi e le indicazioni occorrenti per una precisa individuazione degli immobili, dei dati catastali, di quelli originari, dei passaggi di proprietà, delle iscrizioni e delle autorizzazioni all'edificazione.

Ubicazione del complesso

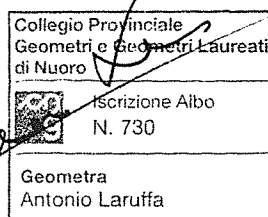
Il complesso di Sassari si trova nel centro abitato del Capoluogo, in località Serra Secca, a ridosso della strada statale 127 dalla quale si accede al lotto. L'area di notevole interesse paesaggistico, confina con zone a destinazione residenziale.

L'attuale Piano Regolatore Generale, approvato con D.A. n°228/U del 19-3-1985, D.A. n°844/U del 13-6-1985, D.A. n°1064/U del 17-10-1986

Il PUC di Sassari adottato con delibera di adozione del Consiglio Comunale n.61 del 10/07/2008, identifica l'area in oggetto, come zona omogenea G (aree speciali per servizi generali a scala territoriale in particolare si assegnano le seguenti sottozone: G2.2 parchi sportivi e attrezzature per il tempo libero; G1.4 Attività direzionali, (vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 04-01-2013).

Identificazione Catastale

Catasto Terreni	F.112 particella 287 (Ex 27) di	<u>mq37.700</u>
Catasto Fabbricati	F.112 particella 287 (Uffici) di	<u>mq 160</u>
	particella 287 (Alloggio custode)	<u>mq 58</u>



Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303

STUDIO TECNICO

Descrizione dell'area

Il complesso di Sassari è localizzato su un area di 37.700 mq nella quale sono dislocati gli edifici e gli impianti ormai dismessi. La potenzialità edificatoria media di tale terreno può essere indicato in 0,20 mc/mq ciò significa che potrebbero edificarsi circa 7.540 mc ossia approssimativamente circa 2500mq.

Si fa notare che una parte della volumetria disponibile è già stata realizzata, pertanto rimarrebbero da costruire circa 6.500 mc.

Nell'area allo stato attuale è presente un edificio per uffici posto all'ingresso del lotto. Tale fabbricato utilizzato fino a poco tempo fa come sede dirigenziale dell'azienda consiste in un piano terra dove trovano posto gli uffici e l'alloggio del custode.

Più giù, percorrendo la strada sterrata si incontra il vecchio stabilimento industriale per la produzione dei conglomerati bituminosi, ormai dimesso ed in disuso, con i locali di deposito oli, locale pesa, e deposito generale che a suo tempo sono stati completamente demoliti e dei quali esistono solo alcune macerie da smaltire in discarica.

Considerazioni peritali

Per la stima di tale bene immobile il procedimento più appropriato è quello della comparazione dei prezzi di mercato per beni simili. Infatti l'impianto in se non costituisce nessun valore in quanto non funzionante ed obsoleto.

I volumi esistenti, potrebbero invece essere riutilizzati, o riqualificati come immobili ad uso ufficio (anche in considerazione della probabile futura destinazione d'uso dell'area). Il procedimento più appropriato per la stima dell'area e del fabbricato è quindi quello della comparazione dei valori di mercato per beni simili.

Si fa notare come l'area rappresenti un bene paesaggistico, in quanto localizzato in un area interessante del Comune di Sassari, e costituisce un'interruzione della Città densa e compatta, offrendo viste panoramiche suggestive e privilegiate.

Pertanto si ritiene congruo un valore del terreno di 30 Euro al mq per cui:

Il valore dell'area è di

$$\text{mq}37.700 \times 30,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 1.131.000,00$$

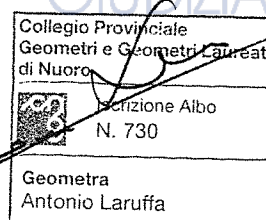
Pari al valore delle aree edificabili da urbanizzare, corrente sul mercato in Euro/mc 150,00.

$$\text{Ovvero } \text{mc } 7.540,00 \times \text{E/mc}150 = \text{Euro } 1.131.000,00$$

Il valore del fabbricato, viene valutato utilizzando, come valore al metro quadrato, quello fornito dall'Osservatorio Immobiliare, confrontato con altre fonti indirette e con la conoscenza del mercato esperita dal sottoscritto, si assume pertanto un valore pari a 1.000 Euro/mq

Il valore del fabbricato esistente è di

$$\text{mq}160 + \text{mq } 58 = \text{mq } 218 \times \text{E/mq } 1000 = \text{Euro } 218.000,00$$



Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303

STUDIO TECNICO

Conclusioni

Tabella riassuntiva

-Valore dell'area fabbricabile Euro 1.131.000,00

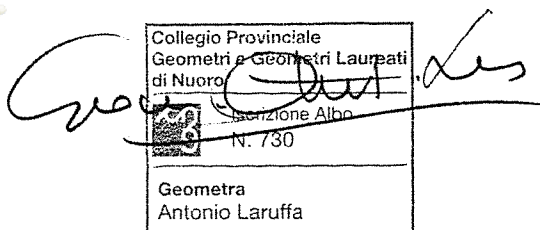
-Valore del fabbricato esistente Euro 218.000,00

Valore totale stimato Euro 1.349.000,00

(diconsi Euro Milletrecentoquarantanove)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303

STUDIO TECNICO