

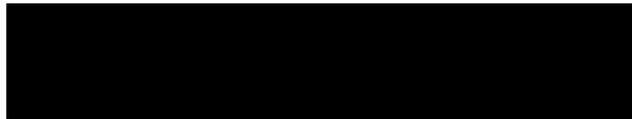


# TRIBUNALE DI CAGLIARI

## SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO:



GIUDICE DELEGATO: dott. Andrea Bernardino

CURATORE: dott. Gianmario Serri

FALL. N.: 48 /2017 - SENT. N.: 52/2017 DEL: 17/03/2017



# PERIZIA DI STIMA

IL PERITO INCARICATO

Ing. Stefano Onnis



**Indice**

1	INFORMAZIONI SUI BENI OGGETTO DI PERIZIA .....	10
1.1	Ubicazione .....	10
1.2	Dati catastali .....	10
1.3	Titoli di proprietà .....	10
1.4	Iscrizioni nei registri immobiliari .....	10
1.5	Inserimento urbanistico .....	11
1.6	Titoli abilitativi edilizi .....	12
2	CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI .....	12
2.1	Stabilimento industriale .....	12
3	VALUTAZIONE .....	14
3.1	Criteri di stima .....	14
3.2	Stima del fabbricato industriale .....	15
4	CONCLUSIONI .....	17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Allegati**

1. *Visura e planimetria catastale*
2. *Relazione ventennale*
3. *Certificato di destinazione d'uso dell'area*
4. *Concessione edilizia*
5. *Nullaosta SICIP*
6. *Comunicazione inizio lavori*
7. *Documentazione fotografica immobile*
8. *Ortofoto*
9. *Nota SICIP*



[REDACTED]

---

*Relazione tecnica di stima dei beni*

---

Il sottoscritto Ing. Stefano Onnis, nato a Cagliari il 23.05.1980, residente in Samassi, Via Sacco e Vanzetti n. 43, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6870, con studio professionale in Cagliari, Samassi, Via Sacco e Vanzetti n. 43,

*incaricato*

dal Dott. Gianmario Serri, in qualità di Curatore nominato con sentenza del Tribunale di Cagliari n. 52/2017 in data 17/03/2017 del Fallimento [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Fallimento n. 48/2017, a seguito di Sentenza n.: 52/2017 del: 17/03/2017, Giudice Delegato Dott. Andrea Bernardino, ha redatto la presente relazione tecnica di stima.

L'incarico conferito al sottoscritto comprende le seguenti attività:

1. *PROVVEDA, presa visione degli atti e dei documenti della procedura, raccolti gli ulteriori atti necessari, assunte le opportune informazioni, eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, sulla base dei necessari sopralluoghi, a inventariare i beni di proprietà della società fallita, e più precisamente:*

a) *alla esatta individuazione dei beni mobili e immobili caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi (non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore);*

b) *alla verifica della regolarità dei beni immobili sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

c) *all'identificazione catastale degli immobili, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore).

2. REDIGA la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

d) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico - edilizie;



Relazione tecnica di stima dei beni

- *Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 cpc;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);*

*Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):*

- *Iscrizioni;*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- e) *Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
  - *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - *Eventuali cause in corso;*
- f) *Altre informazioni per la procedura, concernenti:*
  - *La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il Perito dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*

Relazione tecnica di stima dei beni

- La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle vigenti norme, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/1967 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;

- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e

---

Relazione tecnica di stima dei beni

---

correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (es. usufrutto...), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Con specifico riferimento ai beni mobili e mobili registrati, oltre a quanto sopra specificato, tenuto conto degli opportuni adattamenti ed ove possibile:

3. REDIGA accurato inventario dei beni esistenti di proprietà della società fallita ovunque essi si trovino, previo attento esame ed ispezione delle parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, riportando per ogni impianto, macchinario, attrezzatura, autovettura, autocarro, natante etc., ove possibile, le seguenti informazioni:

- numero d'ordine di inventario;
- breve descrizione delle caratteristiche tecnico-funzionali;
- marca, modello, numero di matricola;
- anno di costruzione;
- anno di acquisto;
- indicazione dello stato d'uso e manutenzione, rapportato alla vita utile ed alla vita residua del bene.

[REDACTED]

---

*Relazione tecnica di stima dei beni*

---

4. *ACQUISISCA*, ove possibile, elaborati grafici di progetto, schemi costruttivi e schede tecniche di ogni singolo impianto, macchinario ed attrezzatura;

5. *INDICHI*, 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 oltre che eventuali incombenze, inadeguatezze e mancanze;

6. *REDIGA* la relazione di stima asseverata e dettagliata per ogni singolo cespite, corredata di fotografie, indicando gli elementi ed i criteri adottati, valutando se i predetti beni possono essere messi in vendita in lotti, precisando in caso positivo i relativi valori e le preferibili modalità di vendita.

7. *DEPOSITI* una copia della relazione scritta destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio e due altre copie in formato elettronico attenendosi scrupolosamente alle indicazioni contenute nell'apposito foglio informativo disponibile presso gli uffici della Cancelleria della Sezione Fallimentare entro il 30 aprile 2017.

Nello stesso termine consegnare una copia della relazione scritta al Curatore (allegandovi la specifica delle competenze) ed una copia su supporto informatico.

Ciascuna copia dovrà essere completa dei sotto indicati allegati:

- a) documentazione fotografica dei beni oggetto di stima;
- b) la documentazione catastale (estratti di mappa, visure, planimetrie, frazionamenti)
- c) copia dei titoli abilitativi edilizi;
- d) copia dell'atto di provenienza del bene;
- e) copia dell'eventuale contratto di locazione;
- f) certificato di destinazione urbanistica;
- g) copia di ogni altra documentazione acquisita ai fini della stima.



## 1 INFORMAZIONI SUI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Oggetto della perizia sono i seguenti beni immobili:



**Lotto A)** capannone industriale sito nel Comune di Portoscuso (CI), zona industriale fraz. Portovesme.

### 1.1 Ubicazione

Il capannone industriale è sito nel Comune di Portoscuso (CI), zona industriale fraz. Portovesme, nel complesso situato lungo la S.P. 2 via Pedemontana, gestito dal Consorzio Industriale Provinciale Carbonia-Iglesias (S.I.C.I.P.).

### 1.2 Dati catastali

Come risulta dalle visure effettuate, l'immobile non risulta accatastato, mentre i lotti su cui insiste il fabbricato risultano distinti al Catasto Terreni al Foglio 9 Particelle 1324, 1326, 1328, 1330, come meglio individuate in allegato; i suddetti lotti risultano catastalmente intestati a [REDACTED] con sede in QUARTU SANT'ELENA C.F.: 02053340929 (*allegato 1*).

### 1.3 Titoli di proprietà

L'area edificabile sita nel Comune di Portoscuso è stata acquisita dalla società Biotecnologie Radiologiche S.r.l. con Atto di vendita del 03.02.2004 a rogito Notaio Enrico Ricetto, rep. n. 13967, trascritto a Cagliari il 16.02.2004, cas. 5475, art. 4036.

### 1.4 Iscrizioni nei registri immobiliari

Ad oggi sui suddetti beni risultano gravare le seguenti trascrizioni, iscrizioni ipotecarie e privilegi pregiudizievoli:

✓ Decreto di esproprio del Presidente della Giunta Regionale n. 5223/1508, emesso il 13.6.1972, registrato ad Iglesias il 20.6.1972 al n.12345 Mod 2, vol. 151, trascritto a Cagliari l'11.7.1972, cas. 12599, art. 10519.

- A favore: Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione del Sulcis Iglesiente con sede in Carbonia.

- Contro: [REDACTED]



[REDACTED]

*Relazione tecnica di stima dei beni*

---

✓ Atto di vendita del 3.2.2004 a rogito del notaio Enrico Ricetto, rep . 13967, trascritto a Cagliari il 16.2.2004, cas. 5475, art. 4036.

- Contro: [REDACTED]
- A favore: Biotecnologie Radiologiche S.r.l. con sede in Quartu Sant'Elena

**Gravami**

✓ Ipoteca legale iscritta a Cagliari il 30 .9.2010, cas.32592 , art.8536. Atto del 28 . 9 .2010 , Equitalia Sardegna S.p.a. , rep.255/2010.

- A favore: Equitalia Sardegna S . p.a. con sede in Sassari.
- Contro: [REDACTED]

✓ Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Cagliari il 12.4.2017, cas. 10577, art. 7917. Atto del 17.3.2017, Tribunale di Cagliari, rep. 48/2017.

- A favore: Massa dei Creditori del Fall i mento della [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]

**Gli esiti della ricerca in merito alle trascrizioni esistenti sull'immobile oggetto di perizia sono ulteriormente integrate con quanto contenuto nella relazione ventennale (allegato 2).**

**1.5 Inserimento urbanistico**

L'immobile destinato a fabbricato industriale è ubicato nella Zona Urbanistica "D1-Area di Nucleo Industriale" del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Portoscuso, gestito dal Consorzio Industriale Provinciale Carbonia-Iglesias (S.I.C.I.P.), di cui si riporta uno stralcio delle principali prescrizioni:

*INTERVENTI CONSENTITI: Nuove costruzioni - ampliamenti destinati a edifici, impianti e attrezzature di tipo Industriale.*

*STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Permesso di Costruire.*

*PARAMETRI DI EDIFICAZIONE:*



$I_{fS} = 0.30 \text{ mq/mq}$  (tra sup. coperta e sup. del lotto)

$I_{fS} = 0.40 \text{ mq/mq}$  (tra sup. occupata da edificio o impianti a cielo e sup. del lotto)

$D_f = 10.00 \text{ m}$

$D_c = 8.00 \text{ m}$

$S.m.l. = 2.500 \text{ mq}$

*N.B.: Sono vietate le costruzioni di abitazioni civili, valgono le norme del P.R.G. del Consorzio per il nucleo di Industrializzazione del Sulcis-Iglesiente che fanno parte integrante della presente normativa.*

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto rilasciato dal Comune di Portoscuso (**allegato 3**).

### 1.6 Titoli abilitativi edilizi

L'immobile che sorge all'interno dell'area, destinato a capannone industriale, è stato edificato giusta Concessione di Costruzione n. 3311 del 28.02.2003 ottenuta a seguito di richiesta prot. n. 4361/2614 del 31.05.2002 pratica n. 4029 presentata dalla Società "Biotecnologie Radiologiche SRL" per la realizzazione di uno *Stabilimento industriale per la preparazione e il confezionamento di prodotti farmaceutici*. (**allegato 4**); il nulla osta del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione del Sulcis-Iglesiente è stato attenuto con prot. n. 41379 del 30.07.2002. (**allegato 5**).

La comunicazione di inizio lavori è stata presentata tardiva in data 02.03.2004 prot. n. 1885, con inizio lavori indicato al 27.02.2004. (**allegato 6**).

## 2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Stabilimento industriale

L'immobile è situato all'interno della frazione di Portovesme nel Comune di Portoscuso, in un agglomerato industriale gestito dal *Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione del Sulcis-Iglesiente (S.I.C.I.P.)*, in zona Urbanistica "D1-Area di Nucleo Industriale" del PUC vigente.

Il lotto su cui insiste ha una superficie complessiva pari a 9.898,30 mq ed è facilmente accessibile attraverso la viabilità di piano.

[REDACTED]

*Relazione tecnica di stima dei beni*

---

L'immobile realizzato era destinato alla preparazione e il confezionamento di prodotti farmaceutici; al momento della presentazione del progetto, all'interno del lotto non risultavano presenti altri fabbricati.

Il fabbricato, in base ai dati di progetto, presentava le seguenti caratteristiche: ubicazione in posizione pressoché centrale rispetto al lotto, di pianta rettangolare, per una superficie coperta di 2.980,21 mq e ospitante i seguenti locali disposti su due livelli:

✓	Corpo uffici/servizi PT	sup. 314,05 mq	h 3,30 m	Vol. 1.036,37 mc;
✓	Corpo uffici/servizi P1	sup. 314,05 mq	h 3,30 m	Vol. 1.036,37 mc;
✓	Area prod./lav. PT	sup. 1.936,70 mq	h 4,80 m	Vol. 9.296,16 mc;
✓	Vani tecnici PT	sup. 120,17 mq	h 4,80 m	Vol. 576,82 mc;
✓	Deposito	sup. 609,54 mq	h 9,80 m	Vol. 5.973,49 mc;
✓	Area prod./lav. P1	sup. 2056,62 mq	h 5,20 m	Vol. 10.693,02 mc;

Il volume complessivo di progetto è quindi pari a 28.612,23 mc. Il fabbricato ha un'altezza massima interna pari a 9,40 m calcolata all'intradosso della copertura ed ha una struttura portante costituita da una doppia orditura di telai prefabbricati in calcestruzzo armato, fissata a terra su fondazione in conglomerato cementizio armato gettato in opera, e impalcati interpiano e di copertura costituiti da travi prefabbricate in C.A.P. nervate e alveolari.

La copertura è piana con una minima pendenza per il deflusso delle acque meteoriche e dotata di lucernari per l'illuminazione naturale interna.

Le pareti laterali sono costituite da tamponamenti in calcestruzzo prefabbricati coibentati.

Le aree esterne risultano in progetto destinate a parcheggio, sistemazione a verde e area logistica per sosta automezzi.

Lo stato dell'immobile, attualmente costruito al grezzo, riscontrato a seguito di sopralluogo, differisce in maniera sostanziale dal progetto approvato sia per il posizionamento del fabbricato differente nel lotto, adiacente al lato corto opposto rispetto allo stato assentito, sia per le dimensioni del fabbricato stesso, pari a 61,00 x 51,50 x 9 m circa.



Tali difformità sono comunque sanabili, attraverso una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Come detto l'immobile si presenta allo stato grezzo, completo nelle sole parti strutturali prefabbricate costituite dall'orditura portante intelaiata, gli impalcati dei solai e le pareti esterne. E' presente all'interno dello stabile in corpo contenente gli elementi di comunicazione verticale costituiti da una scala in C.A. e un vano ascensore; lo stesso risulta sprovvisto di infissi esterni, tramezzi interni, intonaci, impianti elettrici e idrici, mentre le recinzioni esterne sono realizzate con rete metallica su pali in acciaio, come meglio riscontrabile dalla documentazione fotografica inerente l'immobile, riportata in *allegato 7*.

Il posizionamento dello stabile difforme allo stato assentito è riscontrabile come indicato nella immagine satellitare riportata in *allegato 8*.

### 3 VALUTAZIONE

#### 3.1 Criteri di stima

Per la stima del bene immobili in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare in forte stagnazione e la particolarità della zona in cui lo stesso è localizzato, in cui sono limitate le transazioni immobiliari di beni simili, non è stato possibile riferirsi a valori commerciali desunti da indagini riguardanti il mercato locale

Questo tipo di immobile, realizzato allo stato grezzo, sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene che, pur essendo classificabile come fabbricato industriale suscettibile di diversi utilizzi, si trova comunque in una zona notevolmente disagiata e caratterizzata da un contesto industriale povero e dalle prospettive incerte.

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, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima del Costo di Produzione.



Il costo di produzione è dato dalla somma delle seguenti voci di costo:

$$CP = CC + Ca + St + (Ou + Ccc) + I + Up$$



con:

- *Cc*: costo di costruzione
- *Ca*: costo dell'area
- *St*: spese tecniche
- *Contributo di costruzione articolato in*:
  - *Ou*: oneri di urbanizzazione
  - *Ccc*: contributo sul costo di costruzione
- *I*: interessi sul capitale finanziario
- *Up*: utile dell'imprenditore promotore

I valori individuati sono ricavati da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche; il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Cagliari), presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), e presso il S.I.C.I.P., nonché avvalendosi delle risultanze di una accurata ricerca, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

### 3.2 Stima del fabbricato industriale

Si procede quindi alla determinazione delle singole componenti determinanti il Costo di produzione

***Cc + I + Up - Costo di costruzione, Interessi sul capita, Utile di Impresa:*** Il costo di costruzione del fabbricato è stato determinato per i singoli elementi costruttivi realizzati, sia sulla base del Prezzario dei lavori pubblici della R.A.S. sia in considerazione delle indagini di mercato condotte e dall'esperienza personale; la voce risulta comprensiva dell'Utile dell'imprenditore Up e degli interessi sul capitale I.



[REDACTED]

Relazione tecnica di stima dei beni

Di seguito si riporta il prospetto di valutazione del costo di costruzione

<i>elemento</i>	<i>U.M.</i>	<i>quantità</i>	<i>costo unitario</i>	<i>totale</i>
Scavi di sbancamento	mc	2400	€ 17,00	€ 40.800,00
Fondazioni	cad	35	€ 800,00	€ 28.000,00
Travi	ml	470	€ 300,00	€ 141.000,00
Pilastrini	ml	315	€ 300,00	€ 94.500,00
Solai	mq	5000	€ 110,00	€ 550.000,00
Tamponamenti	mq	1200	€ 150,00	€ 180.000,00
<b>Totale</b>				<b>€ 1.034.300,00</b>

Alla cifra così ottenuta è stato ritenuto opportuno applicare un coefficiente di deprezzamento dovuto alla vetustà del fabbricato pari a 0,9 per un totale di  $1.034.300,00 \times 0,9 = 930.870,00$

**Ca - Costo dell'area:** Il costo dell'area è stato individuato pari a 12,04 €/mq come da nota SICIP prot. n. 1764 del 31.07.2017 riportata in *allegato 9*.

Avendo l'area una superficie pari a 9.898,30 mq, il costo totale è pari a  $9.898,30 \times 12,04 = 119.175,53$  €

**St - Spese tecniche:** Le spese tecniche di progettazione sono state considerate pari a **90.000,00 €**

**Contributo di costruzione:** I contributi sul costo di costruzione sono stati considerati pari a **60.000,00 €**

Il Costo di produzione così ottenuto è pari a:

$$CP = 930.870,00 + 119.175,53 + 90.000,00 + 60.000,00$$

Per un totale di  **$Cp = 1.200.045,53$**

Il valore sopra stimato deve essere ulteriormente ridotto dell'importo corrispondente alle seguenti voci:

- ✓ Spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate: spese tecniche, oneri e sanzioni, quantificabili in € 35.000,00.



[REDACTED]

*Relazione tecnica di stima dei beni*

---

Tutto ciò premesso, il valore dell'immobile in questione può essere determinato come segue:

Costo di produzione	€ 1.200.045,53
Spese per regolarizzazione	€ 35.000,00
<hr/>	
<b>Valore effettivo</b>	<b>€ 1.165.045,53 Iva Esclusa</b>

In cifra tonda, € **1.165.000,00** (Euro unmilionecentosessantacinque / 00).

#### 4 CONCLUSIONI

In definitiva, 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 [REDACTED] come segue:

- Lotto A in Euro € **1.165.000,00** (Euro unmilionecentosessantacinque / 00) Iva esclusa.

Samassi, 06 Novembre 2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il perito incaricato

*Ing. Stefano Onnis*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

