

STUDIO PROFESSIONALE  
D R. I N G. M A R C O D E T T O R I  
D R. I N G. E L I S A B E T T A M U N T O N I  
CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA  
DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL**



**Lotto 31 - Serrenti Via Nazionale 235**

Cagliari 20 luglio 2018

## PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

### **Lotto 31 - Serrenti Via Nazionale 235**

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Serrenti, non censito al C.U. ed individuato al C.T. al **foglio 29 particella 6 di 1.575 mq e particella 7 di 2.355 mq per complessivi 3.930 mq**; nel seguito verrà data risposta ai singoli quesiti oggetto di perizia.

#### **In merito al quesito n°1**

- **Procedano i periti all'individuazione, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale ed attuale consistenza patrimoniale del** [REDACTED]

L'immobile in esame è stato acquisito dal [REDACTED] con atto a Rogito Notaio [REDACTED] del 04 ottobre 1960 trascritto il 08 ottobre 1960 ai nn°13261/11016.

**Contro:** [REDACTED]

#### **In merito al quesito n°2**

- **Accertino le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e delle vendite e donazioni immobiliari poste in essere dal** [REDACTED] **nei due anni anteriori al deposito della domanda;**

L'immobile in esame non è gravato da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

### **In merito al quesito n°3**

- **Verifichino, per gli immobili alienati o donati nel biennio antecedente al deposito della domanda, la congruità dei valori indicati nei relativi atti pubblici;**

L'immobile in questione è tuttora di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] pertanto il presente quesito perde di significato.

### **In merito al quesito n°4**

- **Determinino il valore commerciale degli immobili, avuto riguardo anche ai valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale, sulla base delle indicazioni ricevute da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari) quando possibile;**

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il presente lotto è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Serrenti, l'accesso all'immobile può avvenire dai civici nn°235 e 237 della Via Nazionale; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. al Foglio 29 particella 6 di 1.575 mq e particella 7 di 2.355 mq per complessivi 3.930 mq. Il lotto ha forma irregolare, indicativamente trapezia e confina a Nord con la Via Nazionale negli altri lati con proprietà private. Gli immobili sono allacciati alla pubblica fognatura e sono dotati di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica, nell'intero lotto sono edificati due corpi di fabbrica distinti di seguito brevemente elencati:

- ✓ **Fabbricato magazzini, uffici, vendita ed abitazione del custode:**

Realizzato su di due livelli destinati, al piano terra a magazzino, vendita ed uffici al piano primo ad abitazione del custode;

- ✓ **Locale deposito carburanti:** Costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato su di un livello diviso in due ambienti.

**Gli scriventi sottolineano che trattandosi di immobili molto datati, è possibile la presenza di manufatti contenenti amianto quali coibentazioni, tubazioni, coperture etc, la cui rimozione andrà svolta secondo la normativa vigente ed i cui costi non sono al momento determinabili.**

**Inoltre non sono state visionate le documentazioni relative al CPI dell'attività svolta.**

#### **FABBRICATO MAGAZZINI, UFFICI, VENDITA ED ABITAZIONE DEL CUSTODE**

Il corpo di fabbrica in questione **(Foto da n°1 a n°3)** è ubicato centralmente nella particella catastale n°6, vi si accede direttamente dall'area cortilizia confinante con la via Nazionale; l'immobile è realizzato con struttura in muratura di pietrame portante e copertura a volta tirantata, la parte frontale, destinata ad uffici ed abitazione del custode, ha i solai in laterocemento, il tutto è in buono stato di conservazione.

È così distribuito:

**Piano Terra:** Ufficio vendita **(Foto n°4)**, locale vendita **(Foto da n°5 a n°7)**, due uffici utilizzati dalla F.A.T.A. assicurazione **(Foto nn°8-9)**, deposito **(Foto nn°10-11)**, locale antiparassitari

(Foto nn°12-13), deposito oli (Foto n°14), bagno con antibagno (Foto nn°15-16) e magazzino (Foto da n°17 a n°19);

**Piano Primo:** Abitazione del custode, alla quale si accede con una rampa di scale (Foto n°20) comunicante con il cortile, composta da ingresso con disimpegno centrale (Foto n°21), pranzo (Foto n°22), soggiorno (Foto n°23), cucina (Foto nn°24-25), bagno (Foto n°26), due camere da letto (Foto nn°27-28).

Le finiture di buona qualità e stato sono così descritte:

**Piano terra** - Magazzini: i pavimenti sono realizzati con un battuto di cemento fugato, in alcuni punti si presentano danneggiati (Foto n°29), intonaci e tinteggiature interne in sufficiente stato di manutenzione, impianto elettrico fuori traccia, gli infissi in ferro e vetro con serrande avvolgibili in ferro. Bagno: I pavimenti del bagno sono in gres 30 x 30 cm, i rivestimenti sono realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 220 cm, nel bagno sono presenti lavabo, doccia wc e bidet, i sanitari come le rubinetterie sono in sufficiente stato; Uffici e deposito: gli infissi interni sono, parte in alluminio e vetro e parte in ferro, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Sono presenti infiltrazioni per umidità di risalita.

**Piano primo** - Pavimenti in graniglia chiara 30x30 cm, rivestimenti bagno, parzialmente staccati, realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm, nel bagno sono presenti lavabo, doccia wc e bidet, i sanitari come le rubinetterie sono in pessimo stato, rivestimenti della

cucina realizzati in monocottura 15x15 cm fino all'altezza di 150 cm, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro dotati di avvolgibile in PVC, sono presenti alcune infiltrazioni dalla copertura, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono realizzati sottotraccia.

Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi buono.

#### **LOCALE DEPOSITO CARBURANTI**

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto n°30**) è ubicato nella porzione Nord-Ovest della particella 7, vi si accedere direttamente ed esclusivamente dal cortile interno; l'immobile è realizzato con una struttura in muratura portante e solaio in laterocemento, è intonacato e tinteggiato è presente una pavimentazione in battuto di cemento, il solaio è parzialmente crollato, sono assenti gli infissi esterni; lo stato di manutenzione complessivo può definirsi pessimo.

#### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

La porzione residua del lotto non occupata dai due fabbricati è delimitata, in parte dai fabbricati confinanti ed in parte da una recinzione perimetrale realizzata con paletti in ferro e rete metallica. L'area cortilizia destinata a parcheggio viabilità e stoccaggio merci è pavimentata con un battuto di cemento (**Foto n°31**), la porzione individuata con la particella n°7 invece non è pavimentata.

## SUPERFICI

Le superfici dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate (All. 2), sono meglio riportate nella seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq
<b>Fabbricato Magazzini ed Abitazione del Custode</b>	
<b>Piano Terra</b>	
Magazzini e deposito	506,47
Uffici e vendita	130,90
<b>Piano Primo</b>	
Casa del custode	129,55
<b>Locale deposito carburanti</b>	
Locale deposito	19,35
<b>Sistemazioni esterne</b>	
Cortile e viabilità	3.273,28

## PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del PUC di Serrenti (All. 4.1), è individuato urbanisticamente in parte con la **Sottozona G3d "Zona servizi [REDACTED]"** ed in parte con la **Sottozona E2 "Area di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni"**; da una lettura delle Norme Tecniche d'Attuazione, che si allegano limitatamente all'estratto d'interesse (All. 4.2), si evince che le potenzialità edificatorie dell'area ospitante l'immobile sono le seguenti:

### Sottozona G3d.

#### Modalità d'intervento

Nella zona G gli interventi si attuano in base ai seguenti parametri:

- ✓ indice territoriale massimo 2,50 mc/mq;
- ✓ indice di copertura massimo 1 mq ogni 3 mq di superficie;
- ...omissis...

Vigono inoltre le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- ✓ Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale sia pubblici che privati, quali uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria e/o privata, musei, parchi comunali, fiere, vetrine promozionali e locali da esposizione, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici e privati a servizio pubblico, alberghi, residenze, comunità, impianti tecnologici, caserme, cimiteri e simili;
- ✓ In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione privata a meno di quelli strettamente indispensabili per la sorveglianza e per il personale di servizio, con superficie utile massima di 123,5 mq;
- ✓ Nelle sottozone G2, G3 e G4 è consentita la realizzazione di strutture per servizi generali cittadini e per servizi generali extraurbani.

**Sottozona E2.**

**Modalità d'intervento**

In questa sottozona sono presenti terreni in cui si praticano colture erbacee sia in asciutto sia in irriguo ed anche terreni con colture tipiche e specializzate che non soddisfano le condizioni di potenzialità agronomica, ampiezza e continuità territoriali previste per la sottozona E1:

**ART.14.2 CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE- NORME COMUNI A TUTTE LE SOTTOZONE**

1) Nelle zone E1, **E2**, E5 ed ED sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) residenze strettamente connesse alle attività agricole;
- b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- c) fabbricati per agriturismo;
- d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;

- f) punti di ristoro;
  - g) impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili.
- 2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:
- a) **per le residenze: 0,03 mc/mq nella zona E1, E2**, 0,02 mc/mq nella zona E5; vietate nella zona Ed, fatta eccezione per i locali destinati al personale addetto alla custodia e alla vigilanza con indice di 0.03 mc/mq;
  - b) per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: 0,10 mc/mq. Nel caso di impianti con volumi superiori a 3000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con un numero di capi bovini superiore alle 100 unità ( o numero equivalente di capi di altra specie) è possibile applicare un indice superiore a 0.10 mc/mq nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica N°2266/U del 20/12/83;
  - c) per i fabbricati per agriturismo: come indicato nel comma successivo di riferimento;

- d) per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali- forestazione produttiva: 0,01 mc/mq;
- e) per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;
- f) Punti di ristoro: come indicato nel comma successivo di riferimento;
- g) Impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili: 1,00 mc/mq, con possibilità d'incremento con delibera del Consiglio Comunale.

## **STIMA DELL'IMMOBILE**

Per il presente immobile si è ritenuto corretto realizzare la valutazione esclusivamente con il metodo della stima sintetica, effettuando cioè l'indagine di mercato nei principali siti internet di compravendita immobiliare e verificando i valori suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze pubblicato dalla DEI Editore, in quanto il mercato immobiliare del comune, non consentono di ipotizzare una conveniente speculazione edilizia consistente nella demolizione dell'esistente e nella vendita dell'area edificabile.

Al valore finale si è arrivati applicando i seguenti coefficienti correttivi:

**Deprezzamento Stato finiture** = Le finiture dell'immobile sono in buono stato per cui il coefficiente da adottare sarà: **Buono 1,00**;

**Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale** = L'immobile ha circa 50 anni per cui il coefficiente da adottare sarà: **Dv&o = 0,740**

Il valore finale determinato è meglio riportato nella seguente tabella:





<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore Base</b>
<b>Fabbricato Magazzini ed Abitazione del Custode</b>			
<b>Piano Terra</b>			
Magazzini e deposito	506,47	675,00	€ 341.867,25
Uffici e vendita	130,90	725,00	€ 94.902,50
<b>Piano Primo</b>			
Casa del custode	129,55	700,00	€ 90.685,00
<b>Locale deposito carburanti</b>			
Locale deposito	19,35	270,00	€ 5.224,50
<b>Sistemazioni esterne</b>			
Cortile e viabilità	3.273,28	67,50	€ 220.946,40
<b>Totale</b>			<b>€ 753.625,65</b>
<b>Coefficiente stato immobile - Buono</b>			<b>1,00</b>
<b>Coefficiente vetustà immobile - Anni 50</b>			<b>0,740</b>
<b>Valore immobile</b>			<b>€ 557.682,98</b>
<b>Valore immobile arrotondato</b>			<b>€ 558.000,00</b>

### In merito al quesito n°5

- Accertino la presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione ecc);

#### CONFORMITÀ URBANISTICA

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Serrenti riscontrando però che non è presente la progettazione originaria riguardante il corpo di fabbrica principale, il che è giustificabile con la data di realizzazione dell'immobile, cioè metà degli anni sessanta, come peraltro si può rilevare dalla documentazione satellitare (**All. 7**) estratta dal sito sardegnageoportale.it datata 1968 che rappresenta l'immobile; sono presenti altresì le seguenti progettazioni e/o autorizzazioni:

-  **Concessione edilizia in sanatoria n°50 del 12 dicembre 1988** per la costruzione di un deposito di carburanti agricoli;
-  **Concessione edilizia n°7 del 08 febbraio 2000** per la costruzione di un locale da adibire all'immagazzinamento dell'olio lubrificante in lattine per adeguamento alle norme di prevenzione incendi;
-  **Autorizzazione edilizia del 14 giugno 2001** per la manutenzione delle facciate esterne e sostituzione degli infissi in variante alla concessione edilizia n°7 del 08 febbraio 2000;
-  **Autorizzazione edilizia del 22 agosto 2002** per l'esecuzione dei lavori di modifiche ad un locale adibito a deposito presidi sanitari e

realizzazione di un servizio igienico in variante alla concessione edilizia n°7 del 08 febbraio 2000;

Per quanto sopra, da un confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 2**) e gli elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia del 22 agosto 2002 (**All. 6**) risulta quanto segue:

- ✓ È stato realizzato un ufficio in più a scapito del locale vendita;
- ✓ È stata realizzata un'apertura che collega il magazzino con il deposito.

**Le presenti difformità sono sanabili con un accertamento di doppia conformità i cui costi sono ricompresi nel valore stimato dell'immobile.**

## **MACCHINARI**

### **In merito al quesito n°6**

- **Rilevino i dati di targa, verifichino la rispondenza alla normativa vigente, la documentazione a corredo della macchina, e realizzino una rilevazione fotografica;**

Nell'immobile in questione è presente esclusivamente un Carrello elevatore diesel TCM FD25 meglio descritto nel volume dedicato ai macchinari.

### **In merito al quesito n°7**

- **Stimino il valore di mercato e indichino gli eventuali interventi di adeguamento richiesti per la loro commerciabilità;**

La valutazione del Carrello elevatore diesel TCM FD25 è riportata nel volume dedicato ai macchinari.

Il valore complessivo dei macchinari rinvenuti ammonta a:

**V macchine Serrenti = 1.500,00 €.**

## **RIFIUTI**

### **In merito al quesito n°8**

- **Eseguano un rilievo di massima dei quantitativi e delle caratteristiche dei rifiuti esistenti e lo corredino con un rilievo fotografico;**

Nell'immobile in questione sono presenti alcuni rifiuti di seguito sinteticamente elencati: contenitori metallici vuoti di vernici **(Foto n°32)**.

### **In merito al quesito n°9**

- **Stimino il costo di mercato per lo smaltimento;**

Il costo necessario per smaltire i rifiuti rilevati nel presente lotto, onnicomprensivo di caratterizzazione, trasporto a discarica ed oneri di discarica può quantificarsi in **1.500,00 €**.

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

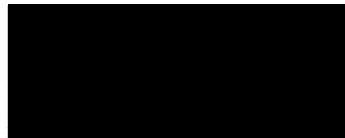
Cagliari 20 luglio 2018

### **I CONSULENTI TECNICI**

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



STUDIO PROFESSIONALE  
D R. I N G. M A R C O D E T T O R I  
D R. I N G. E L I S A B E T T A M U N T O N I  
CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA  
DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL**



**Volume D - Precisazioni alle relazioni**

Cagliari 23 ottobre 2018



- ✓ *Vengano integrate le relazioni effettuando la stima degli immobili contraddistinti dalle lettere a-z che, sebbene risultino intestati [REDACTED] non sono stati oggetto di stima, evidenziando quali tra essi presentino una qualche incertezza circa l'effettiva proprietà [REDACTED]*
- ✓ *Venga data conferma del fatto che non esistono, sulla base degli accertamenti ipocatastali e della ulteriore documentazione disponibile, ulteriori immobili riconducibili al [REDACTED] a prescindere dalle risultanze della Conservatoria, dando quindi un quadro completo e definitivo della consistenza;*
- ✓ *Vengano integrate le stime degli immobili alienati dal [REDACTED] come indicato alla pagina 14 della Relazione Generale di Bono e Villasor;*
- ✓ *Considerato che i valori stimati dai periti sono i valori medi di mercato, si rende pertanto necessario disporre di una stima del patrimonio immobiliare in un'ottica strettamente liquidatoria, in particolar modo per quanto attiene agli immobili gravati da ipoteca.*

Per rispondere quindi ai quesiti posti in questa seconda istanza, gli scriventi hanno provveduto in data 12 ottobre 2018 a redigere il **Volume C - Integrazione di Perizia**, riportante sia le stime degli immobili non periziati in precedenza e risultanti dalla Consistenza Immobiliare che la

riposta ai quesiti posti dagli attestatori in merito alla determinazione dei valori del patrimonio immobiliare in un'ottica strettamente liquidatoria.

A seguito della redazione del Volume C, il Direttore Generale del [REDAZIONE] ha posto agli scriventi, con mail datata 22 ottobre 2018, la seguente richiesta di precisazioni:

- ✓ [REDAZIONE] *ha preso visione e buona nota della perizia datata 12/08/2018 e della successiva integrazione datata 12/10/2018, riportanti due differenti stime per ciascuno degli immobili. Presa buona nota di quanto in esse contenuto, Vi chiediamo cortesemente di indicare quello che secondo Voi è il più probabile valore di vendita di ciascuno degli immobili, in modo da poterlo indicare nel piano di concordato attualmente in corso di redazione.*

Alla presente richiesta gli scriventi rispondono come segue.

Come ampiamente descritto, i valori stimati nella prima consulenza tecnica sono quei valori medi di mercato che, con un accettabile range di indeterminatezza del  $\pm 10\%$ , possono rappresentare i valori di partenza per la vendita dei beni mobili ed immobili patrimonio [REDAZIONE] in un'ordinaria contrattazione tra privati.

Come detto, su richiesta degli asseveratori, nel Volume C sono stati determinati quei valori attribuibili agli stessi beni mobili ed immobili, però, nell'ipotesi di una vendita strettamente liquidatoria; questi valori

rappresentano quindi il limite inferiore che, in caso di vendita giudiziaria, si potrebbe raggiungere; ovviamente, a parere degli scriventi, tale limite non verrà mai raggiunto per alcuni dei beni certamente maggiormente appetibili di altri che invece si potranno attestare su questi ultimi valori.

Per rispondere quindi alla richiesta di maggiori precisazioni posta dalla Direzione del [REDACTED] circa il più probabile valore di vendita di ciascuno degli immobili e da inserire nel piano concordatario, gli scriventi fanno, in prima battuta, le seguenti premesse.

I beni immobili del patrimonio [REDACTED] si possono suddividere, fondamentalmente, in quattro tipologie distinte:

1) **Immobili di tipo industriale** e caratterizzati da un'elevata specificità, quali:

- **Lotto n°2.1. e n°2.2.** - Elmas Via delle Miniere - Impianto sementi e stoccaggio minute, Deposito carburanti, officine etc.
- **Lotto n°3** - Mangimificio di Macchiareddu.

Per questa tipologia di immobili, vista la presenza di impianti fissi e non facilmente asportabili, l'estensione dei fabbricati, l'elevata specificità dell'attività svolta etc., il più probabile valore di vendita può ragionevolmente attestarsi ad un valore pari al **50%** di quello stimato nella perizia iniziale e pari quindi a quello riportato nel Volume C in caso di vendita liquidatoria.

2) Centri di Stoccaggio, anch'essi caratterizzati da una certa specificità però, a differenza di quelli di cui alla tipologia precedente, più facilmente trasformabili e riconvertibili quali:

- **Lotto n°5** - Dolianova Loc. Bardella;
- **Lotto n°22** - Guasila Via Villanovafranca;
- **Lotto n°33** - Tuili Loc. Pardu Quaddus;
- **Lotto n°38** - Cabras S.P. n°3;
- **Lotto n°40** - Mogoro Via dell'Artigianato.

Per questa tipologia di immobili, vista la presenza di impianti fissi, l'estensione dei fabbricati, la loro localizzazione periferica rispetto al centro urbano di riferimento, il più probabile valore di vendita può attestarsi ad un valore pari al valore di mercato stimato nella perizia iniziale **ridotto del 20%**.

3) Direzioni Provinciali, quali:

- **Lotto n°42** - Oristano Z.I. Via Berlino;
- **Lotto n°47** - Nuoro Z.I. Prato Sardo;
- **Lotto n°53** - Alghero S.Maria La Palma;

Per questa tipologia di immobili, vista l'estensione dei fabbricati, la loro localizzazione periferica rispetto al centro urbano di riferimento, il più probabile valore di vendita può attestarsi ad un valore pari al valore di mercato stimato nella perizia iniziale **ridotto del 10%**.

**4) Restanti Lotti con uffici, magazzini ed area vendita:**

Per tutti gli altri immobili facenti parte del patrimonio del ██████████ non citati nelle precedenti tre tipologie, vista le ubicazione centrale o semicentrale, l'appetibilità che tali aree hanno nei Comuni di riferimento, la facilità di riconversione della destinazione d'uso dei fabbricati, visti anche i valori di vendita realizzati dal ██████████ nell'ultimo biennio di tali tipologie di fabbricati in alcuni centri urbani simili e sentite le offerte di acquisto in altri, gli scriventi ritengono corretto confermare quale più probabile valore di vendita quello stimato nella perizia iniziale.

Per quanto riguarda i macchinari e gli impianti, i valori di vendita più probabili e più cautelativi sono quelli ottenuti nel Volume C e, per la precisione:

- 5) Macchine ed attrezzature** Il più probabile valore di vendita può attestarsi ad un valore pari al valore di mercato stimato nella perizia iniziale ridotto del **50%** e pari quindi a quello riportato nel Volume C in caso di vendita liquidatoria.
- 6) Impianti Fotovoltaici** Il più probabile valore di vendita può attestarsi ad un valore pari al valore di mercato stimato nella perizia iniziale ridotto del **16%** e pari quindi a quello riportato nel Volume C in caso di vendita liquidatoria.

**Per maggiore chiarezza, i più probabili valori di vendita dei beni oggetto di stima da inserire nel piano concordatario, vengono riepilogati nella tabella allegata in coda (All. 1).**

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questo supplemento di relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

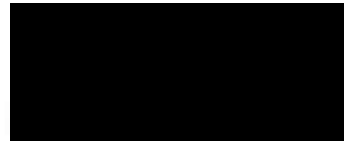
Cagliari, 23 ottobre 2018

**I CONSULENTI TECNICI**

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



---

## **Allegato 1**

**Tabella riportante i valori più probabili di vendita**

---

