

**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 53 – Alghero Via Santa Maria La Palma

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 53 – Alghero Via Santa Maria La Palma

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Alghero ed individuato al C.U. al **foglio 5 particella 29 Sub. 2**; 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]
[REDACTED] con Decreto di Trasferimento trascritto il 24 febbraio 2005 ai nn°4238/3011.

A Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[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 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 gruppo di fabbricati in esame costituenti il presente lotto è ubicato nella periferia del Comune di Alghero in Località "Santa Maria La Palma"; l'accesso agli immobili può avvenire da un cancello carrabile prospettante la Via Zirra; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. al Foglio 5 Part. 29 di 16.141 mq. Il lotto ha forma irregolare, indicativamente trapezia e confina a Est con la Via Zirra, a Nord con la S.P. 55 bis e 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 cinque corpi di fabbrica distinti di seguito brevemente elencati:

- ✓ **Fabbricato A Vendita, Uffici e Magazzino:** Realizzato su un livello destinato a locale vendita ed uffici nella parte antistante il piazzale, e magazzini e officina nella parte retrostante;

- ✓ **Fabbricato B ex silos e pesa:** Costituito da un corpo di fabbrica realizzato su più livelli fuori terra, oggi fatiscente e in disuso: all'esterno del fabbricato è presente la pesa e le fondazioni in c.a. di sili demoliti;
- ✓ **Capannone C ricevimento sementi e mulino:** Realizzato su di un livello fuori terra ed utilizzato per il ricevimento delle sementi (tramogge, coclee etc.), con annesso locale quadri e tettoia con mulini; all'esterno è presente una batteria di otto sili in lamiera metallica per lo stoccaggio delle sementi;
- ✓ **Capannone D ricevimento cereali e mulino:** Realizzato su di un livello fuori terra ed utilizzato per la lavorazione dei cereali con annessa tettoia con mulini; all'esterno è presente una batteria di sei sili in lamiera metallica per lo stoccaggio cereali;
- ✓ **Capannone E stoccaggio cereali:** Realizzato su di un livello ed utilizzato per lo stoccaggio dei cereali.

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 è stato riscontrato il Certificato di prevenzione incendi dell'attività svolta.

 FABBRICATO A: VENDITA, UFFICI E MAGAZZINI

Il corpo di fabbrica in questione **(Foto da n°1 a n°3)** è realizzato con una struttura intelaiata in c.c.a., tamponature e solai in elementi prefabbricati in c.a.p. intonacate e tinteggiate. L'immobile è così distribuito:

Piano Terra: Locale vendita **(Foto da n°4 a n°7)**, zona uffici **(Foto da n°8 a n°18)**, con annesso blocco servizi composto da bagni dotati di antibagno **(Foto nn°19-20)**; con una scala con accesso diretto anche dal cortile esterno si accede ai locali deposito **(Foto da n°21 a n°24)**, locali deposito fitosanitari **(Foto da n°25 a n°26)**, officina **(Foto da n°27 a n°28)**, e magazzino **(Foto da n°29 a n°30)**.

Le finiture di pessima qualità e stato sono così descritte:

Pavimenti del locale vendita, officina e depositi realizzati con un battuto di cemento, quelli della restante porzione del piano terra con un gres 35x35 cm, i rivestimenti nei bagni sono realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 220 cm e sono presenti lavabo e wc in sufficiente stato; gli infissi interni sono in pvc e vetro, quelli esterni sono in alluminio e vetro e inferriate alle finestre, i portelloni di ingresso sono metallici e avvolgibili; sono presenti porte tagliafuoco con maniglie antipanico. L'impianto elettrico è realizzato fuori traccia, l'impianto idrico è sottotraccia, sono presenti negli uffici delle pompe di calore. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi pessimo.

CAPANNONE B - EX SILOS E PESA

Il fabbricato in questione **(Foto da n°31 a n°32)** è realizzato con struttura con travi e pilastri in c.a., tamponature in laterizio e solaio in latero cemento, il tutto è in pessimo stato di conservazione; vi si accedere direttamente dal cortile interno ed è fatiscente.

Al piano terra era presente la cabina elettrica, il locale pesa, mentre negli sviluppi superiori i sili per lo stoccaggio al momento non ispezionabili **(Foto da n°33 a n°36)**. All'esterno la pesa a ponte **(Foto n°37)** ed i tre sili demoliti in c.a.

CAPANNONE C - RICEVIMENTO SEMENTI E MULINO

Il corpo di fabbrica in esame è realizzato con struttura portante metallica e, pannelli perimetrali metallici, la copertura è realizzata con lastre ondulate presumibilmente in cemento amianto; il tutto è in cattivo stato di conservazione; lateralmente il capannone è collegato alla batteria di sili esterni, ed è presente un locale quadri ed un locale con mulino e sili di stoccaggio **(Foto da n°38 a n°47)**.

Le finiture di pessima qualità e stato e sono così brevemente descritte: Pavimenti realizzati con un battuto di cemento, gli infissi esterni sono in ferro, l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi pessimo.

CAPANNONE D - RICEVIMENTO CEREALI E MULINO

Il corpo di fabbrica in esame è realizzato con struttura portante metallica e pannelli perimetrali metallici come la copertura in cui sono

alternate lastre di traslucido; il tutto è in cattivo stato di conservazione; lateralmente il capannone è collegato alla batteria di sili esterni, ed è presente un locale quadri ed un locale con mulino **(Foto da n°48 a n°52)**.

Le finiture di pessima qualità e stato e sono così descritte: Pavimenti realizzati con un battuto di cemento, gli infissi esterni sono in ferro, l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi pessimo.

CAPANNONE E STOCCAGGIO CEREALI

Il corpo di fabbrica in esame è realizzato con struttura portante in c.a.p. con pannelli perimetrali prefabbricati in c.a. come la copertura; il tutto è in cattivo stato di conservazione; lateralmente è presente una locale cabina elettrica **(Foto da n°53 a n°58)**.

Le finiture di pessima qualità e stato e sono così descritte: Pavimenti realizzati con un battuto di cemento, gli infissi esterni sono in ferro, l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi pessimo.

SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dai fabbricati è delimitata da una recinzione perimetrale realizzata in parte in cemento armato con soprastante rete metallica ed in parte, al confine con altre proprietà, con una muratura di blocchetti. L'intera area cortilizia, destinata a parcheggio, viabilità e stoccaggio merci, è asfaltata

(Foto da n°59 a n°58). All'esterno in prossimità dell'ingresso è presente una cabina ENEL.

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
Fabbricato A Vendita, Uffici e magazzini	
Magazzini e depositi	1.383,72
Fabbricato B ex Silo e pesa	
Silo collabente	61,80
Capannone C: ricevimento sementi e mulino	
Magazzini e depositi	411,25
Tettoia	11,70
Capannoni D ed E stoccaggio cereali ricevimento e mulino	
Magazzino	529,50
Locale con tramoggia	138,98
Cabina elettrica	29,91
Sistemazioni esterne	
Cortile e viabilità	13.574,14

PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del PUC di Alghero (**All. 4.1**), è individuato urbanisticamente con la **Sottozona C2 "espansione residenziale"** 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:

ZONA C: L'UNITA' RESIDENZIALE

Modalità d'intervento

Il P.R.G. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali di circa 3000 abitanti dotate delle opere di urbanizzazione primaria e dei seguenti servizi per l'urbanizzazione secondaria :

- 1) Per lo sport e il tempo libero: campo per bambini campo per ragazzi campo per adulti palestra – piscina giardino pubblico
- 2) Per l'istruzione: asilo nido (2 unità) scuola materna (2 unità) scuola elementare scuola media dell'obbligo
- 3) Per la sanità: ambulatorio
- 4) Sociali, culturali e religiose: centro sociale centro culturale e biblioteca luogo di culto
- 5) Mercantili e per la pubblica amministrazione: gruppo negozi mercato rionale uffici.

L'edificabilità nell'ambito delle unità residenziali deve essere coordinata da piani Particolareggiati esecutivi o in attesa di questi da un consorzio volontario ai sensi dell'art.5, che comprenda tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento della sottozona rappresentato negli elaborati grafici del P.R.G. Il piano particolareggiato (ovvero il consorzio volontario), deve formulare la sistemazione urbanistica dell'area, e, sulla base delle linee del P.R.G. e delle presenti norme, deve specificare l'azzonamento che rappresenti le superfici

edificabili, le superfici pubbliche per il verde, per i servizi e per la sosta, la viabilità principale e secondaria, secondo gli standard urbanistici definiti nel successivo art. 19. Al fine di garantire la più efficace integrazione sociale dei cittadini, il piano di lottizzazione, o il piano particolareggiato, nelle zone C/1 deve sempre riservare il 20% della superficie territoriale edificabile del Piano stesso per insediamenti di edilizia economica e popolare da costruirsi ai sensi delle Leggi speciali di settore (167 - 865 - Altre). Detta cessione deve essere gratuita. Il volume edificabile viene così utilizzato:

- ✓ edilizia economica e popolare: 40%
- ✓ servizi pubblici: 10%
- ✓ residenze private: 40%
- ✓ servizi privati: 10%

Sulle superfici così riservate il comune di Alghero deve predisporre un programma esecutivo di intervento che costituirà parte integrante dello stesso piano particolareggiato.

ART. 20

SOTTOZONA C/2 (BORGATE)

La sottozona, alla luce del D.P.G.R. 01/08/1977, n° 9743-271, è classificata di espansione.

La sottozona interessa le parti del territorio nelle quali l'insediamento diventa accentrato in forma di Borgata. In esse coesistono residenze, alberghi, servizi sociali e attrezzature per deposito e

lavorazione dei prodotti dell'agricoltura, in un contesto unitario polifunzionale.

L'edificazione nella sottozona deve pertanto essere regolata da piani particolareggiati o da lottizzazioni convenzionate, i quali devono specificare anche la normativa di attuazione, nel rispetto dei caratteri polifunzionali della Borgata.

I piani esecutivi devono in particolare dimensionare gli standard urbanistici in funzione del numero degli abitanti insediati o da insediare, in base alle disposizioni di legge (D.P.G.R. n° 9743-271 dell'01/08/1977) e non superare per qualsiasi destinazione l'indice di edificabilità territoriale di 1,5 mc/mq.

Nelle sottozone le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standard urbanistici. Esse devono tuttavia rispondere a requisiti di funzionalità secondo le necessità della popolazione algherese, e concorrere a definire un disegno urbano di coerente unitarietà compositiva.

Il piano particolareggiato, ovvero il piano di consorzio volontario, riferito all'unità minima d'intervento rappresentato in cartografia, definita le norme speciali per l'attuazione, tenute presenti le norme le disposizioni legislative vigenti.

Qualora ai termini dell'art. 13 - 2° comma- della L. R. n° 30 del 28/04/1978 uno o più proprietari di aree residenziali dimostrino la impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati,

di predisporre un piano di lottizzazione, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tali ipotesi il piano si attuerà per comparti e relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

ZONA C: PROGRAMMI OPERATIVI - ONERI A CARICO DEI PRIVATI

L'attuazione del P.R.G. nella zona è articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione comunale deve formulare, e verificare nel tempo, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa, e sulla fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. In tal senso il comune indicherà la gradualità dei piani particolareggiati che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione.

In alternativa, i privati che intendessero anticipare i tempi programmati dall'Amministrazione Comunale, al fine di utilizzare le aree residenziali definite dal P.R.G., possono costituire un consorzio volontario e predisporre un piano urbanistico nel rispetto del P.R.G. ai sensi dell'art.5 delle presenti norme. Nella convenzione in particolare, i privati devono impegnarsi a provvedere a loro spese alla realizzazione delle infrastrutture principali indicate dall'Amministrazione Comunale e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e alla cessione delle stesse al Comune di Alghero.

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 la destinazione urbanistica dell'area ed 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 pessimo stato per cui il coefficiente da adottare sarà: **Pessimo 0,70**;

Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale = L'immobile ha circa **40** anni per cui il coefficiente da adottare sarà **Dv&o = 0,770**

Il valore finale determinato è meglio riportato nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	Valore Base
Fabbricato A Vendita Uffici e magazzini			
Magazzini e depositi	1.383,72	675,00	€ 934.011,00
Fabbricato B ex Silo e pesa			
	61,80	200,00	€ 12.360,00

Capannone C: ricevimento sementi e mulino			
Magazzini e depositi	411,25	675,00	€ 277.593,75
Tettoia	11,70	200,00	€ 2.340,00
Capannoni D ed E stoccaggio cereali ricevimento e mulino			
Magazzino	529,50	675,00	€ 357.412,50
Locale con tramoggia	138,98	675,00	€ 93.811,50
Cabina elettrica	29,91	270,00	€ 8.075,70
Sistemazioni esterne			
Cortile e viabilità	13.574,14	60,00	€ 814.448,40
Totale			€ 2.500.052,85
Coefficiente stato immobile - Pessimo			0,70
Coefficiente vetustà immobile - Anni 40			0,770
Valore immobile			€ 1.347.528,49
Valore immobile arrotondato			€ 1.348.000,00

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 Alghero non riscontrando però alcuna pratica presso gli archivi comunali, è stata fatta anche una verifica a nominativo ERSAT (precedente proprietario) senza alcun successo, come peraltro certificato dalla PEC del Comune di Alghero (All. 6).

Dal momento che il fabbricato A era sicuramente successivo al 1968 e presente nell'anno 1977, come rilevato dalle foto aeree, mentre le altre

parti sono state realizzate successivamente, e che l'immobile era di proprietà di un Ente regionale, è impensabile che sia stato realizzato in totale abuso, è più probabile che sia stata persa nell'ufficio tecnico comunale la relativa progettazione presentata.

Per quanto sopra il valore dell'immobile risulta determinato al lordo di eventuali abusi edilizi che non è stato possibile accertare.

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 esame sono presenti macchinari di produzione quali sili, tramogge, coclee, e quant'altro per la produzione e lo stoccaggio di cereali. I macchinari sono tutti obsoleti, non sono dotati di dati di targa, per cui non è stato possibile risalire alla marca, modello, anno di costruzione etc., non sono dotati di libretti d'uso e manutenzione e non più adeguati ai requisiti essenziali di sicurezza, inoltre sono fermi e in disuso da svariati anni; per quanto sopra il costo per il loro adeguamento supererebbe certamente il valore residuo di mercato. Sono stati invece rinvenuti alcuni attrezzi agricoli di recente fattura che sono invece vendibili ed utilizzabili. Per una loro descrizione più dettagliata si rimanda al 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;

Tutti i macchinari fissi sono da considerarsi con un valore pari al peso di ferro, compensato dal costo per lo smontaggio ed il trasporto ad impianto di recupero; per questa ragione il loro valore è stato definito pari a **0,00 €**. La valutazione dei macchinari rilevati, la cui valutazione complessiva è pari a **V_{macchinari Alghero} = 7.489,12 €**, è riportata nel volume dedicato ai macchinari.

RIFIUTI

In merito al quesito n°8

- Esegua 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: pedane in legno, rifiuti metallici e rifiuti misti **(Foto da n°R1 a n°R3)**.

In merito al quesito n°9

- Stimino il costo di mercato per lo smaltimento;

I quantitativi, stimati e riportati sono stati valutati prudenzialmente ed è stato stimato il valore di mercato tenendo conto delle caratteristiche di pericolosità e dei costi di caratterizzazione e trasporto ad impianto autorizzato. Per la stima del costo di smaltimento sono stati chiesti dei preventivi a ditte specializzate.

Per le categorie per le quali non è possibile attribuire a priori un codice CER sulla base delle classificazioni merceologiche, sarà necessario effettuare una caratterizzazione chimico - fisica di ogni rifiuto al fine di determinarne le caratteristiche o meno di pericolosità.

Non potendo avere a disposizione delle pesi ed i mezzi di movimentazione per individuare le quantità reali da smaltire, le stime considerate sono prudenziali e tengono conto dell'incertezza. I costi di smaltimento stimati sono comprensivi di oneri di trasporto ed emissione dei certificati e caratterizzazione chimico - fisica.

Il costo necessario per smaltire i rifiuti rilevati nel presente lotto, onnicomprensivo di caratterizzazione, trasporto a discarica ed oneri di discarica può quantificarsi in **10.000,00 €**.

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

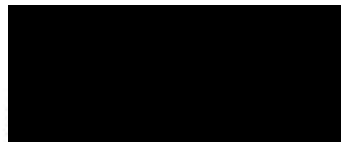
Cagliari 20 luglio 2018

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

**RISPOSTE ALLA RICHIESTA DI PRECISAZIONI
INERENTI LA PERIZIA DI STIMA DEI BENI
PATRIMONIO DEL**

**E LA SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DI PERIZIA
PREMESSE**

In data 20 aprile 2018 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] e Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] sono stati incaricati dall'Ing. [REDACTED] nella qualità di Direttore Generale del [REDACTED] di redigere apposita consulenza tecnica al fine di individuare e valutare i cespiti, beni mobili ed immobili, patrimonio del [REDACTED]

In data 12 agosto 2018 gli scriventi hanno consegnato la relazione tecnica con la descrizione e stima dei beni a noi elencati dal [REDACTED] nonché con le verifiche ipocatastali, riportate nel Volume B di perizia, dall'esame del quale sono emersi una serie di immobili, non indicati inizialmente dalla committenza, ma in buona parte appartenenti al [REDACTED]

Successivamente, gli attestatori hanno rappresentato agli scriventi la necessità di integrare la prima consulenza al fine di fornire alcune precisazioni sinteticamente riportate nel seguito:

- ✓ *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 [REDACTED] ha posto agli scriventi, con mail datata 22 ottobre 2018, la seguente richiesta di precisazioni:

- ✓ [REDACTED] *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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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.

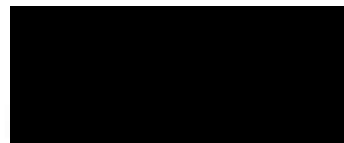
Cagliari, 23 ottobre 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Allegato 1

Tabella riportante i valori più probabili di vendita

N°	IMMOBILE (PROVINCIA CAGLIARI)	VALORE DI LIQUIDAZIONE	VALUTAZIONE DI MERCATO	DEPREZZAMENTO	VALORE PIU' PROBABILE DI VENDITA
I				■ ■ ■ ■ ■	
	N° IMMOBILE (PROVINCIA CARBONIA IGLESIAS)				
N° IMMOBILE (PROVINCIA MEDIO CAMPIDANO)					
			■ ■		
N° IMMOBILE (PROVINCIA ORISTANO)					
			■ ■ ■		
N° IMMOBILE (PROVINCIA OGLIASTRA)					
N° IMMOBILE (PROVINCIA NUORO)					
			■		
N° IMMOBILE (PROVINCIA SASSARI)					
53	ALGHERO - Santa Maria La Palma (Loc. Zirra)	674.000,00 €	1.348.000,00 €	10%	1.213.200,00 €
N° IMMOBILI VENDUTI					
N° IMMOBILI OGGETTO DI INTEGRAZIONE DI PERIZIA					
N° IMMOBILI VENDUTI					
SOMMANO		37.118.500,00 €	60.444.000,00 €	SOMMANO	48.452.100,00 €
N° IMPIANTI FOTOVOLTAICI					
■				■	
N° MACCHINARI					