

**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 C - Integrazione Relazione

Cagliari 12 ottobre 2018

[REDACTED]

PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

[REDACTED]

IMMOBILI PER I QUALI NON È STATO POSSIBILE CHIARIRE LA PROPRIETÀ:

[REDACTED]

PROVINCIA DI SASSARI

[REDACTED]

**IMMOBILI PER I QUALI NON È STATO POSSIBILE CHIARIRE LA
PROVENIENZA O LA VISURA CATASTALE.**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esaminata la lista degli immobili non periziati e le valutazioni realizzate gli attestatori hanno rappresentato agli scriventi la necessità 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 al [REDACTED] non sono stati oggetto di stima, evidenziando quali tra essi presentino una qualche incertezza circa l'effettiva proprietà in capo al [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 prima battuta, ad analizzare dettagliatamente, con l'ausilio della [REDACTED] quali

fossero gli immobili effettivamente di pertinenza della procedura scartando alcuni immobili per le motivazioni sotto riportate.

Bisogna premettere che, per la determinazione della consistenza finale, sono stati verificati gli atti di oltre cento denominazioni distinte del [REDACTED] denominazioni che differivano sia perché nel tempo la Ditta ha cambiato tre volte la denominazione sociale, sia per errori di trascrizione nei relativi atti o assenza di codice fiscale o altro che, di fatto, aprivano nuove posizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari; considerato che inoltre sono state realizzate delle fusioni e incorporazioni con i [REDACTED] e delle acquisizioni in provincia di Sassari, gli scriventi non hanno potuto esimersi dal verificare tutte le denominazioni esistenti [REDACTED] arrivando ad una consistenza che, come ampiamente scritto in relazione, aveva necessità di essere approfondita.

Fatte queste premesse, sulla scorta delle indicazioni ricevuta dal Direttore del [REDACTED] si è potuto rilevare che dal [REDACTED] [REDACTED] non sono pervenuti direttamente immobili e che dai [REDACTED] gli immobili pervenuti sono solo ed esclusivamente quelli indicati nei rispettivi atti di fusione ed incorporazione ramo d'Azienda, gli altri immobili intestati ai [REDACTED] [REDACTED] non sono da intendersi di proprietà del [REDACTED] inoltre il **Lotto G** (Terreno a Las Plassas) è stato scartato poiché, erroneamente, il Notaio che ha

trascritto in conservatoria l'atto di vendita, ha inserito come acquirente il [REDACTED] in realtà, dalla lettura del titolo, risulta che l'immobile sia stato acquisito dal [REDACTED]

Per quanto sopra si può affermare che gli ulteriori immobili di proprietà del [REDACTED] oltre ai 57 già stimati, sono esclusivamente i seguenti:

PROVINCIA DI CAGLIARI

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto n°F) Quota pari 2/12 della piena proprietà del fabbricato sito a Cagliari individuato al C.U. al foglio A/18 particella 8381 sub 4.

PROVINCIA DI ORISTANO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

+ IMMOBILI NON DI PROPRIETÀ DEL [REDACTED]

Per quanto sopra gli immobili elencati in perizia e sotto riportati

[REDACTED]

PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

✚ STIMA DEI BENI IMMOBILI NON VALUTATI IN OCCASIONE DELLA PRIMA PERIZIA

Nel seguito verranno descritti e stimati gli immobili di proprietà del [REDACTED] e non valutati nel corso della prima perizia.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

- [Redacted list item]
- [Redacted list item]
- [Redacted list item]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

Lotto n°F) Quota pari 2/12 della piena proprietà del fabbricato sito a Cagliari individuato al C.U. al foglio A/18 particella 8381 sub 4.

L'immobile in questione, come si può rilevare dalla planimetria catastale (All. 7) trattasi di un monovano situato al piano terra del fabbricato di Via Roma 231. Considerato che nel fabbricato di via Roma 231 c'era la prima sede del [REDACTED] che gli uffici e magazzini sono stati venduti nel 1964, considerato che la quota di proprietà dell'immobile in questione è pari ad 1/6 presumibilmente l'immobile, viste le dimensioni, ha rappresentato la guardiola del palazzo e nell'atto di compravendita il Notaio non ne ha menzionato le relative quote di proprietà del [REDACTED]

Gli scriventi, per quanto sopra, considerato che la superficie dell'immobile è pari a **36 mq**, che il valore unitario minimo per la zona (considerato che si tratta di un A/5) è pari a **1.850,00 €/mq** che la quota di proprietà è pari ad **1/6** e che la vendita di una quota di un immobile scoraggia notevolmente i potenziali acquirenti determinando così una diminuzione della domanda, con il conseguente minor valore rispetto al valore medio di mercato nell'ipotesi di vendita dell'intero ritengono opportuno, nel caso in esame, applicare un coefficiente correttivo pari a **0,50** per cui avremo:

$$V_{\text{comm } 1/6} = 1/6 \times 0,50 \times 36,00 \text{ mq} \times 1.850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{5.550,00 \text{ €}}$$

Si arrotonda a: **$V_{\text{comm Lotto F}} = 6.000,00 \text{ €}$**

[REDACTED]

 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

✚ DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN UN'OTTICA STRETTAMENTE LIQUIDATORIA

Come ampiamente detto i valori stimati nella prima consulenza sono i valori medi di mercato per questo motivo, su richiesta degli asseveratori, nel seguito verranno determinati i valori dei beni mobili ed immobili nell'ipotesi di vendita liquidatoria.

STIMA BENI IMMOBILI

Per i beni immobili sono stati applicati dei coefficienti di deprezzamento che considerano la differente commerciabilità per la dimensione economica dell'immobile e per la posizione dell'immobile, in particolare abbiamo:

Dimensione Immobile

Piccola coefficiente riduttivo 10%

Media coefficiente riduttivo 20%

Grande coefficiente riduttivo 30%

Posizione Immobile

Centrale coefficiente riduttivo 0%

Semicentrale coefficiente riduttivo 5%

Periferica coefficiente riduttivo 10%

Zona industriale coefficiente riduttivo 20%

STIMA MACCHINARI

Per valutare il valore dei macchinari nell'ipotesi di vendita liquidatoria, si è applicato un coefficiente di riduzione del valore di mercato attuale, ottenuto a sua volta con i criteri descritti nella perizia generale. Sostanzialmente, il coefficiente di riduzione tiene conto dello scostamento tra valore reale nelle vendite fallimentari di beni rispetto al valore di stima attribuito dai periti nelle relazioni tecniche.

Da dati di letteratura, primo fra tutti si cita il Centro Studi Concorsuali, Associazione di studio e ricerca in ambito fallimentare del tribunale di Pescara, si sono riscontrati studi statistici, ove in percentuale il valore determinato dal perito si discosta del **50%** dal valore di realizzo.

Tale percentuale pertanto, è stata assunta dagli scriventi come percentuale correttiva del valore di mercato ottenuto in sede di perizia.

Ingg. Marco Dettori - Elisabetta Muntoni

Il valore dei macchinari oggetto di verifica nel **caso di ipotesi liquidatoria** è riportato pertanto nel prospetto allegato (All. 11).

STIMA IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Per gli impianti fotovoltaici è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari al deprezzamento subito da un impianto fotovoltaico di dimensioni e caratteristiche analoghe a quelli del [REDACTED] stimato dallo scrivente nel 2014 pari a **2.300.000,00 €** venduto a **1.300.000,00 €** dopo aver incassato per tre anni **750.000,00 €** di contributi GSE quindi con una riduzione netta pari al **16%**.

Il valore dei beni oggetto di stima liquidatoria è meglio riportato nell'allegato 12.

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

Cagliari 12 ottobre 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI

[REDACTED]

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

[REDACTED]

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] [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 [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
