

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI - SEZIONE CIVILE -**

**OGGETTO:** LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 68/2023 – RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

**METAL LAMINA SARDA SAS DI ROMAGNOLI - FRANCESCO RODOLFO E DEL SOCIO ROMAGNOLI -  
FRANCESCO RODOLFO**

**GIUDICE DELEGATO:** DOTT. BRUNO MALAGOLI

**CURATRICE:** DOTT.SSA BERNADETTE DESSALVI

**CONSULENTE TECNICO VALUTAZIONE IMMOBILI:** DOTT. ING. ELISABETTA MASSA



**SOMMARIO**

1. SINTESI.....	3
2. INTRODUZIONE.....	5
2.1 Destinatari e scopo della valutazione .....	5
2.2 Immobili oggetto di stima .....	5
2.3 Conformità agli standard valutativi.....	6
2.4 Dati e materiale utilizzato.....	6
2.5 Assunzioni e limitazioni .....	6
2.6 Riepilogo valori .....	7
2.7 Metodologie estimative utilizzate .....	7
3. STIMA DEGLI IMMOBILI .....	8
3.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	8
3.1.1 Anno 2023 .....	8
3.1.2 Quotazioni OMI .....	8
3.2 STIMA IMMOBILI .....	9
3.2.1 Descrizione.....	9
3.3.2 Identificazione catastale .....	9
3.3.3 Consistenza.....	10
3.3.4 Conformità urbanistica .....	10
3.3.5 Metodologia di stima: MCA (MARKET COMPARISON APPROACH).....	11
3.3.6 Stima Immobili F.12 part.1195 sub 1 e sub 2 .....	15
3.3.7 Stima Immobili F.12 part.569 e F.12 part.588 .....	16
4. CONCLUSIONI.....	17
5. ALLEGATI.....	17



## 1. SINTESI

### Perimetro di valutazione

Il perimetro di valutazione della presente stima è costituito dagli immobili industriali, e residenziali che fanno parte del patrimonio immobiliare della società METAL LAMINA SARDA SAS di Romagnoli Francesco Rodolfo e del Socio Romagnoli Francesco Rodolfo, ubicati in Elmas in via Sernagiotto n.5.

Gli immobili sono distinti presso il Catasto come di seguito:

#### Immobili distinti al catasto fabbricati del comune di Elmas, costituiti da:

- Fabbricato a uso industriale, posto al piano terra, con annesso cortile di pertinenza esclusiva, censito al catasto fabbricati al Foglio 12, particella numero 1195, subalterno 1, categoria D/7, rendita catastale euro 9.158,00;
- Unità immobiliare a uso casa del custode, posta al piano terra, della consistenza catastale di 3,5 vani, censita al catasto fabbricati al foglio 12, particella numero 1195, subalterno 2, categoria A/3, superficie catastale 54 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 144,61.

#### Immobili distinti al catasto terreni del comune di Elmas, costituiti da:

- Tratto di terreno della consistenza catastale di complessivi 51 m<sup>2</sup>, censito al catasto terreni al foglio 12, particella numero 569, seminativo, classe 2, centiare 51, r.d. euro 0,20, r.a. euro 0,09;
- Tratto di terreno della consistenza catastale di complessivi 416 m<sup>2</sup>, censito al catasto terreni al foglio 12, particella numero 588, vigneto, classe 2, are 4 centiare 16, r.d. euro 3,54, r.a. euro 1,93.
- **Tratto di terreno<sup>1</sup>** della consistenza catastale di complessivi 594 m<sup>2</sup>, censito al catasto terreni al foglio 12, particella numero 583, seminativo, classe 3, are 5 centiare 94, r.d. euro 1,23, r.a. euro 0,92. La vendita di tale terreno è possibile solo dopo atto di rettifica da parte del CACIP.

### Scopo della valutazione e base di valore

La valutazione è stata richiesta nell'ambito della Liquidazione Giudiziale RG 68-2023 del tribunale di Cagliari, al fine di stabilire il valore effettivo degli immobili sopra individuati per *"all'estimazione delle unità immobiliari di proprietà della società, previa l'esatta ed analitica loro identificazione, ed all'accertamento delle eventuali difformità di costruzione, con distinta*

<sup>1</sup> Si fa presente che il terreno suddetto risulta attualmente intestato al CACIP nonostante sia stato acquisito dalla società METAL LAMINA SARDA con atto del 07/06/1991 Notaio Contu Felice Repertorio 316506. Il CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI con atto del 25/07/2008 Notaio Vittorio Giua Marassi Repertorio 10 stipula il MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE AI SENSI DELL' ART. 5 DELLA L.R. N.10 DEL 25 LUGLIO 2008 a CASIC CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI, inserendo come proprietario tra gli altri, la quota pari a 1/1 il terreno sito nel Comune di Elmas, distinto al Catasto Terreni al foglio 12 mappale 583 di mq. 594. Al momento dell'atto citato in precedenza (Notaio Vittorio Giua Marassi) e come si evince dalla visura storica, la voltura dell'atto nel quale METAL LAMINA SARDA MELAS SAS acquista dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI è stato messo agli atti in data 02/03/2011 e quindi in data successiva all'atto del MUTAMENTO da CASIC a CACIP.



*indicazione degli abusi che possono formare oggetto di sanatoria”.*

La base di valore utilizzata è il “Valore di Mercato” secondo gli IVS 2022 - 104 par. 30.1.

### Standard Valutativi

La presente relazione di stima è stata svolta in conformità agli standard globali di valutazione IVS 2022 e linee guida ABI 2022.

### Destinazione d'uso prevalente

La destinazione d'uso degli immobili è da considerarsi mista con unità a destinazione industriale, unità a destinazione residenziale e terreni.

### Metodologie valutative utilizzate e assunzioni speciali

Le metodologie valutative utilizzate sono:

- MCA (Market Comparison Approach).

### Data di redazione della presente relazione

La presente relazione è stata redatta il 22 febbraio 2024.

### Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla seguente data:

- febbraio 2024;

### Risultati della Valutazione

Di seguito si indicano i più probabili valori di mercato dei singoli immobili e il valore dell'intero patrimonio.

Il più probabile valore di mercato degli immobili è pari a **€ 742.500,00**, così suddiviso nella tabella che segue:

Identificazione Catastale	Destinazione d'uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valore di mercato
<b>Elmas Immobili</b>			
F.12 part.1195 sub 1	Fabbricato a uso industriale	2.027 coperta, 1.996 area circostante	€ 720.600,00
F.12 part.1195 sub 2	Unità immobiliare a uso casa del custode	54 coperta	
<b>Elmas Terreni</b>			
F.12 part.569	Seminativo/Cacip Industriale	51	€ 21.900,00
F.12 part.588	Vigneto/Cacip Industriale	416	
<b>Totale</b>			<b>€ 742.500,00</b>

Per quanto riguarda il terreno distinto al catasto terreni al Foglio 12, Particella 583, della superficie catastale di 594 m<sup>2</sup>, attualmente in essere al CACIP per un errore di trascrizione, il valore di mercato è quello assegnato dalle tabelle dei prezzi dei lotti come indicato al paragrafo 3.3.7.



## 2. INTRODUZIONE

### 2.1 Destinatari e scopo della valutazione

La sottoscritta ingegnere Elisabetta Massa ha ricevuto incarico quale esperta stimatrice dalla dottoressa Bernadette Dessalvi di redigere la presente relazione di stima, elaborata per il tribunale di Cagliari nella LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 68/2023. La relazione contiene la descrizione dei diversi cespiti immobiliari costituenti alla data della presente perizia il patrimonio della società METAL LAMINA SARDA SAS di Romagnoli Francesco Rodolfo e del Socio Romagnoli Francesco Rodolfo, ubicati in Elmas via Sernagiotto n.5, e determina il loro valore di mercato al fine dell'utilizzo per la causa sopra detta.

La valutazione è stata richiesta nell'ambito del procedimento giudiziario della LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 68/2023.

La base di valore utilizzata è il valore di mercato<sup>2</sup> (Market Value - MV) con ciò intendendosi: *“l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”*.

### 2.2 Immobili oggetto di stima

Il patrimonio immobiliare oggetto di stima è il seguente:

#### Immobili distinti al catasto fabbricati del comune di Elmas, costituiti da:

- Fabbricato a uso industriale, posto al piano terra, con annesso cortile di pertinenza esclusiva, censito al catasto fabbricati al Foglio 12, particella numero 1195, subalterno 1, categoria D/7, rendita catastale euro 9.158,00;
- Unità immobiliare a uso casa del custode, posta al piano terra, della consistenza catastale di 3,5 vani, censita al catasto fabbricati al foglio 12, particella numero 1195, subalterno 2, categoria A/3, superficie catastale 54 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 144,61.

#### Immobili distinti al catasto terreni del comune di Elmas, costituiti da:

- Tratto di terreno della consistenza catastale di complessivi 51 m<sup>2</sup>, censito al catasto terreni al foglio 12, particella numero 569, seminativo, classe 2, centiare 51, r.d. euro 0,20, r.a. euro 0,09;
- Tratto di terreno della consistenza catastale di complessivi 416 m<sup>2</sup>, censito al catasto terreni al foglio 12, particella numero 588, vigneto, classe 2, are 4 centiare 16, r.d. euro 3,54, r.a. euro 1,93;
- **Tratto di terreno<sup>3</sup>** della consistenza catastale di complessivi 594 m<sup>2</sup>, censito al

<sup>2</sup> IVS 2022 - 104 par. 30.1 e Standard RICS 2022 – VPS 4.4.

<sup>3</sup> Si fa presente che il terreno suddetto risulta attualmente intestato al CACIP nonostante sia stato acquisito dalla società METAL LAMINA SARDA con atto del 07/06/1991 Notaio Contu Felice Repertorio 316506. Il CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI con atto del 25/07/2008 Notaio Vittorio Giua Marassi Repertorio 10 stipula il MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE AI SENSI DELL' ART. 5 DELLA L.R. N.10 DEL 25 LUGLIO 2008 a CASIC CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI, inserendo come proprietario tra gli altri, la quota pari a 1/1 il terreno sito nel Comune di Elmas, distinto al Catasto Terreni al foglio 12 mappale 583 di mq. 594. Al momento dell'atto citato in precedenza (Notaio Vittorio Giua Marassi) e come si evince dalla visura storica, la voltura dell'atto nel quale METAL LAMINA SARDA MELAS SAS acquista dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI è stato messo agli atti in data 02/03/2011 e quindi in data successiva all'atto del MUTAMENTO da CASIC a CACIP.



catasto terreni al foglio 12, particella numero 583, seminativo, classe 3, are 5 centiare 94, r.d. euro 1,23, r.a. euro 0,92. La vendita di tale terreno è possibile solo dopo atto di rettifica da parte del CACIP.

## 2.3 Conformità agli standard valutativi

Le metodologie valutative, i format adottati e il processo operativo sono conformi a quanto disposto:

- dalla prassi internazionale IVS (International Valuation Standards);
- dalle direttive ABI (Associazione Bancaria Italiana).

La valutazione è stata elaborata dalla sottoscritta ingegnere Elisabetta Massa, la quale dispone delle competenze necessarie e di una adeguata e aggiornata conoscenza del mercato specifico a livello locale per svolgere l'incarico di valutazione ed è in grado di fornire una valutazione obiettiva e imparziale.

## 2.4 Dati e materiale utilizzato

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda su:

1. dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare presenti negli atti di causa e/o ottenuti tramite l'accesso agli atti urbanistici e/o catastali presso il comune di Elmas, e presso l'Agenzia delle Entrate.

- Le superfici (consistenza dei cespiti e delle aree e delle relative destinazioni d'uso, livello per livello, esterna e cortilizia di pertinenza);
- Planimetrie del portafoglio immobiliare, sia della porzione edificata, sia delle aree cortilizie pertinenziale e comunque di tutte le aree di proprietà;
- Convenzioni, vincoli urbanistici e/o ambientali, servitù attive e passive;
- Foglio, mappale, particella su cui insistono le proprietà evidenziate in mappa;
- Inquadramento catastale e classe dei cespiti.

2. sopralluogo esterno e interno dei beni immobiliari effettuato dalla sottoscritta nei mesi di dicembre 2023 e febbraio 2024, al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- Caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale degli immobili;
- Caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza degli edifici;
- Stato manutentivo;
- Evoluzione dello stato manutentivo e delle autorizzazioni urbanistiche.

3. sull'analisi del mercato immobiliare di zona relativo ad ogni singolo bene immobile.

4. sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo per l'elaborazione del più probabile valore di mercato del portafoglio immobiliare.

## 2.5 Assunzioni e limitazioni

Non sono oggetto dell'attività le verifiche dello stato locativo, dei titoli di proprietà e provenienza, le verifiche ambientali. Per tali dati si farà esclusivo riferimento alle informazioni presenti negli atti di causa e/o ottenute dall'accesso agli atti. Si è data per certa la rispondenza alle normative di sicurezza, di igiene e ambientali desumibili dai documenti presenti agli atti.



## 2.6 Riepilogo valori

Di seguito viene riportata la tabella riepilogativa dei singoli immobili che compongono l'intero macrolotto localizzato nel comune di Elmas.

Si elencano la destinazione d'uso, la superficie commerciale, i valori di mercato relativi ai singoli immobili e il valore relativo all'intero portafoglio immobiliare.

Identificazione Catastale	Destinazione d'uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valore di mercato
<b>Elmas Immobili</b>			
F.12 part.1195 sub 1	Fabbricato a uso industriale	2.027 coperta, 1.996 area circostante	€ 720.600,00
F.12 part.1195 sub 2	Unità immobiliare a uso casa del custode	54 coperta	
<b>Elmas Terreni</b>			
F.12 part.569	Seminativo/Cacip Industriale	51	€ 21.900,00
F.12 part.588	Vigneto/Cacip Industriale	416	
<b>Totale</b>			<b>€ 742.500,00</b>

Tabella 2.6\_1 Tabella riepilogativa dei valori di mercato

## 2.7 Metodologie estimative utilizzate

Nella tabella di seguito si riportano le metodologie estimative utilizzate per la valutazione delle unità immobiliari, in base alla tipologia di asset in esame e alla destinazione d'uso. Le stesse metodologie, nel prosieguo vengono elencate e definite dettagliatamente.

Identificazione Catastale	Destinazione d'uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Metodo di Stima
<b>Elmas Immobili</b>			
F.12 part.1195 sub 1	Fabbricato a uso industriale	2.027 coperta, 1.996 area circostante	MCA
F.12 part.1195 sub 2	Unità immobiliare a uso casa del custode	54 coperta	
<b>Elmas Terreni</b>			
F.12 part.569	Seminativo/Cacip Industriale	51	Comparativo
F.12 part.588	Vigneto/Cacip Industriale	416	

Tabella 2.7\_1 Tabella riepilogativa delle metodologie di stima utilizzate





### 3. STIMA DEGLI IMMOBILI

#### 3.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio immobiliare è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito sia all'epoca che alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Un'attenta analisi del mercato locale, integrata da puntuali indagini riferite al medesimo segmento di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

##### 3.1.1 Anno 2023

*“Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2022, oltre 809 mila unità, di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,8% nel Nord Ovest e il 26% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,8%) e Sud (17,4%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,1% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole”<sup>4</sup>.*

#### **Mercato dei capannoni**

Dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%) e la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019), il mercato del settore produttivo nel 2022 continua a crescere, seppur in maniera meno accentuata, raggiungendo, con una variazione nel numero di transazioni del +6,9% rispetto all'anno precedente. Il tasso di variazione annuale medio del NTN relativo a tutte le macroaree è risultato prossimo al +7%. La Sardegna ha segnato una contrazione del -7,5%.

##### 3.1.2 Quotazioni OMI

#### **2023 zona E1 Elmas**

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: ELMAS

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE AEROPORTO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	700	L	2,5	3,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	700	900	L	3	4	L

Tabella 3.1.2\_1 OMI Cagliari 2 semestre 2013 - Terziario

<sup>4</sup> RAPPORTO IMMOBILIARE 2023 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva – Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno di riferimento 2022).





## 3.2 STIMA IMMOBILI

### 3.2.1 Descrizione

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un capannone, con destinazione industriale, su un unico piano, un'abitazione e dei terreni.

Il capannone è costituito di una prima zona adibita a uffici, showroom e dove sono stati realizzati i servizi igienici. Una seconda zona, alla quale si accede sia dall'interno che dall'esterno, che è adibita in parte alla produzione e in parte allo stoccaggio, in fondo ad essa sono presenti gli spogliatoi e i bagni per la produzione. I tamponamenti e i tramezzi sono stati realizzati in muratura. Il pavimento al piano terra è in battuto di cemento nella parte produzione e in piastrellatura negli uffici e show room. I solai sono in struttura d'acciaio e copertura in pannelli di eternit fibrocemento. Alla data della stima l'immobile risultava dismesso, in precedenza era utilizzato come produzione e vendita all'ingrosso di infissi. Lo stato di conservazione è scadente.

Completano la proprietà dei fabbricati un edificio di un piano fuori terra realizzato in muratura portante utilizzato come abitazione dal custode e dei volumi sul retro del capannone, realizzati in muratura portante, utilizzati come deposito.

L'abitazione è costituita da un ingresso soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno. I pavimenti sono realizzati con piastrelature in ceramica, gli infissi interni sono del tipo a soffietto in materiale plastico, i serramenti esterni sono in alluminio. Il bagno è rivestito in piastrelature in ceramica fino a 1,80 metri e dotato di lavandino, wc, bidet e vasca. I muri sono intonacati e tinteggiati di colori chiari. Lo stato di manutenzione è ordinario.

Tratto di terreno sul lato opposto della via Sernagiotto, ubicato sul retro della parte edificata del capannone, allo stato incolto.

### 3.3.2 Identificazione catastale

Gli immobili sono identificati presso il catasto del comune di Elmas come riportato nelle tabelle seguenti.

#### Immobili distinti al catasto fabbricati del comune di Elmas, costituiti da:

- Fabbricato a uso industriale, posto al piano terra, con annesso cortile di pertinenza esclusiva, censito al catasto fabbricati al Foglio 12, particella numero 1195, subalterno 1, categoria D/7, rendita catastale euro 9.158,00;
- Unità immobiliare a uso casa del custode, posta al piano terra, della consistenza catastale di 3,5 vani, censita al catasto fabbricati al foglio 12, particella numero 1195, subalterno 2, categoria A/3, superficie catastale 54 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 144,61.

#### Immobili distinti al catasto terreni del comune di Elmas, costituiti da:

- Tratto di terreno della consistenza catastale di complessivi 51 m<sup>2</sup>, censito al catasto terreni al foglio 12, particella numero 569, seminativo, classe 2, centiare 51, r.d. euro 0,20, r.a. euro 0,09;
- Tratto di terreno della consistenza catastale di complessivi 416 m<sup>2</sup>, censito al catasto terreni al foglio 12, particella numero 588, vigneto, classe 2, are 4 centiare 16, r.d. euro 3,54, r.a. euro 1,93;
- Tratto di terreno della consistenza catastale di complessivi 594 m<sup>2</sup>, censito al



catasto terreni al foglio 12, particella numero 583, seminativo, classe 3, are 5 centiare 94, r.d. euro 1,23, r.a. euro 0,92.

### 3.3.3 Consistenza

La consistenza degli immobili sopra descritti è stata estrapolata dalla documentazione di progetto e verificata attraverso le visure catastali e verifiche in loco. La superficie commerciale espressa è quella estrapolata dalla planimetria catastale e dalle tavole di progetto.

Identificativo	Descrizione	Sup. (m <sup>2</sup> )	Sup. comm. (m <sup>2</sup> )
F.12 part.1195 sub 1	piano terra – categoria D/7	Superficie principale 2.027 m <sup>2</sup>	2.227
F.12 part.1195 sub 2	piano terra – categoria A/3	Area cortilizia 1.996 m <sup>2</sup>	
F.12 mapp.569	seminativo	51	51
F.12 mapp.588	vigneto	416	416
F.12 mapp.583	seminativo	594	594

Tabella 3.3.3\_1 Superficie commerciale immobili

### 3.3.4 Conformità urbanistica

In base alle risultanze ottenute grazie all'accesso agli atti presso il comune di Elmas, gli immobili sopra descritti risultano edificati in virtù dei seguenti titoli:

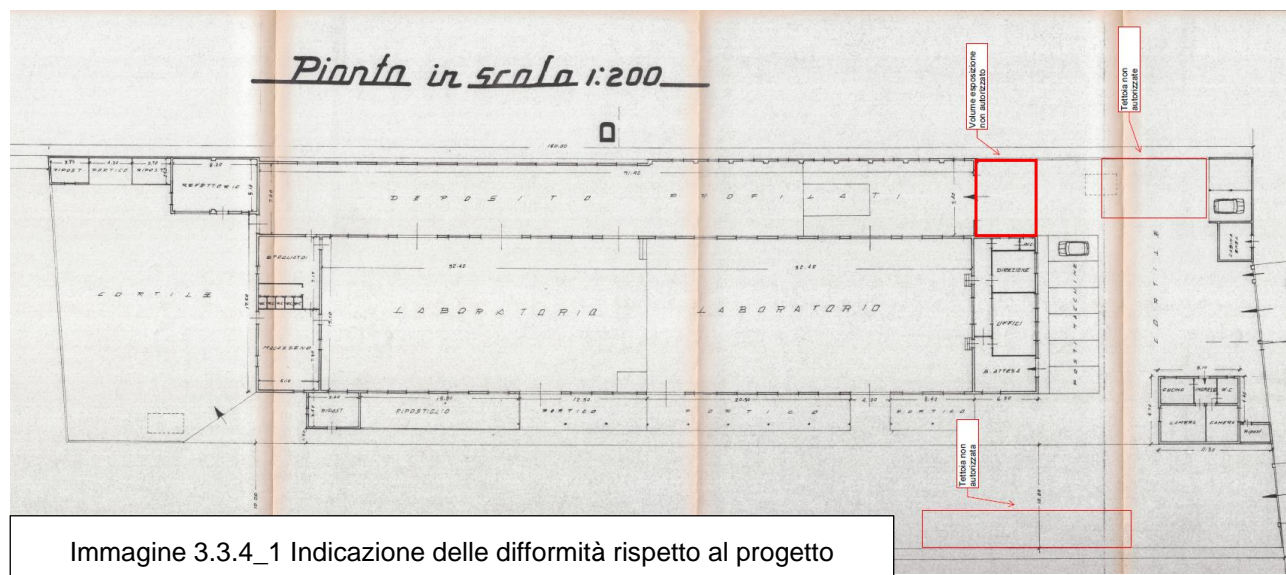
- Concessione in Sanatoria n. 7S/2002, pratica edilizia 9361/C. edilizia.

Agli atti non risulta il certificato di agibilità dell'immobile.

La planimetria catastale non è conforme alla planimetria di progetto e deve essere aggiornata.

Rispetto ai titoli urbanistici assentiti si riscontrano delle difformità riguardanti la realizzazione di un volume utilizzato come sala esposizione e due tettoie in assenza di autorizzazione.

La sottoscritta assume che per ripristinare lo stato dei luoghi allo stato di progetto siano necessari forfettariamente € 15.000,00.



Gli immobili, compresi i tratti di terreno, ricadono all'interno delle Zone Omogenee "D1" - Grandi aree industriali ricomprese nel piano regolatore territoriale CACIP del Piano Urbanistico Comunale di Elmas, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.38 del 2019-08-29.

Le zone D riguardano le aree destinate alla realizzazione di interventi industriali, commerciali ed artigianali, nonché ad attività terziarie ed amministrative ad essi collegate.

Vi sono ammessi, - con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, - gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali, artigianali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi.

Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano 'integrativi' della funzione produttiva preminente, vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammessi i locali dei soggetti (proprietario, custode) che, per esigenze organizzative e funzionali, debbono alloggiare nell'ambito dell'azienda. Il locale non può avere destinazione residenziale e non può avere una superficie utile superiore a 95 mq.

Le attività industriali, artigianali e commerciali debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, in osservanza alle norme statali e regionali vigenti, nonché al Regolamento Edilizio Comunale.

Previa rimozione di tali cause, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, in seguito a stipula di specifica convenzione, interventi di consolidamento, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro, di ristrutturazione, negli edifici legittimamente realizzati in data antecedente all'approvazione del P.U.C..

L'indice di superficie coperta per tutte le zone D non deve essere superiore al 40%;

In tutte le sottozone, ai sensi dell'art. 39 del NTA del PPR, è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso o attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità o la riconoscibilità e fruibilità delle risorse che motivano l'interesse naturalistico specifico delle aree definite dall'art. 38 delle NTA del PPR.

Qualora le suddette aree siano ricomprese all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, e non specificamente qualificati come aree di salvaguardia, le stesse devono obbligatoriamente essere cedute all'amministrazione quali standard urbanistici e destinati ad aree verdi (sottozona S3).

#### ZONA D1

Tale sottozona ricomprende le attività industriali, artigianali e commerciali all'interno del Piano C.A.C.I.P. 'Agglomerato di Elmas'. Per essa valgono le norme del vigente Piano Regolatore Territoriale predisposto dallo stesso C.A.C.I.P., che si intendono integralmente recepite dal PUC.

### 3.3.5 Metodologia di stima: MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

Il MCA<sup>5</sup> è un procedimento comparativo pluriparametrico che può essere utilizzato quando si è in presenza di un mercato attivo delle compravendite<sup>6</sup>. Il metodo è fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi

<sup>5</sup> ABI N.1.3.1 - Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

<sup>6</sup> ABI N.1.1.1 - Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.



componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale"<sup>7</sup>. Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

#### INDIVIDUAZIONE DEL SET DEI COMPARABILI NEL PROCEDIMENTO DEL MCA

Ai fini della comparazione, da un lato si presuppone di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparabili) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

La metodologia estimativa MCA implica la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile. Per il reperimento dei dati di mercato si sono condotte le opportune indagini nell'ambito degli atti di compravendita.

Nell'individuare i comparabili sono state cercate compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato: immobili con categoria catastale D, ubicati in prossimità dell'immobile oggetto di stima e nello stesso comparto industriale. La ricerca, effettuata utilizzando il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate e individuando le compravendite del comune di Elmas, categoria catastale D nell'anno precedente la data della presente stima, ha permesso di trovare diversi immobili venduti nei pressi dell'immobile oggetto di stima, nella categoria D.

Gli atti fanno riferimento a vendite di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, avvenute nei mesi precedenti l'orizzonte temporale della stima.

---

<sup>7</sup> ABI N.1.2.5 Prezzo marginale - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica (Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione), capitolo 9 nota 3.7 "Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica...")



**COMPARABILI**

Comparabile A	Scheda di rilevazione del prezzo di mercato - industriale				
In comune di	Elmas				
Fonte del dato	Atto NOTARILE PUBBLICO del 29 novembre 2023 Repertorio n. 4786 Raccolta n. 3656. Notaio Manuela Desogus				
Prezzo	€ 500.000,00				
Indirizzo	Zona Industriale alla via Mario Betti n. 36 CACIP				
Estremi catastali	F 9	Mapp. 2504		Cat. D/7	P.T.
Caratteristiche intrinseche	Capannone industriale posto al piano terra composto di un ingresso spogliatoio servizi igienici, un box ufficio, un vano adibito ad area lavorazione e stoccaggio e circostante piazzale nel quale insiste un'area parcheggio e due tettoie, confinante con detta via e con proprietà Banchiero e con proprietà Pala, salvo altri. Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 9, mappale 2504, categoria D/7, Rendita Catastale euro 5.746,00, Via Mario Betti snc, Piano T, regolarmente intestato alla parte venditrice.				

Comparabile B	Scheda di rilevazione del prezzo di mercato - industriale				
In comune di	Elmas				
Fonte del dato	Atto NOTARILE PUBBLICO del 20 marzo 2023 REPERTORIO N.3093 RACCOLTA N.2391 Notaio Federico Pavan				
Prezzo	€ 1.700.000,00				
Indirizzo	Via delle Miniere n. 30 "CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE DI CAGLIARI - CACIP"				
Estremi catastali	F 9	Mapp. 1687	Sub. 1, 2, 10, 4, 5, 7, 6, 8	Cat. D/7	P.T.
Caratteristiche intrinseche	A) capannone industriale, accatastato in categoria D/7, sviluppatosi sul solo piano terra, nell'insieme raffigurato graficamente nella planimetria depositata in Catasto alla quale le parti fanno espresso riferimento che si allega al presente atto sotto la lettera "B". B) capannone industriale, accatastato in categoria D/7, sviluppatosi sul solo piano terra, nell'insieme raffigurato graficamente nella planimetria depositata in Catasto alla quale le parti fanno espresso riferimento che si allega al presente atto sotto la lettera "C". C) capannone industriale, accatastato in categoria D/7, sviluppatosi sul solo piano terra, nell'insieme raffigurato graficamente nella planimetria depositata in Catasto alla quale le parti fanno espresso riferimento che si allega al presente atto sotto la lettera "D". D) intero fabbricato da cielo a sottosuolo costituito da: D.1. locale ad uso deposito,				





accatastato in categoria C/2, al piano seminterrato, nell'insieme raffigurato graficamente nella planimetria depositata in Catasto alla quale le parti fanno espresso riferimento che si allega al presente atto sotto la lettera "E". D.2. appartamento ad uso civile abitazione, accatastato in categoria A/3, al piano terra, nell'insieme raffigurato graficamente nella planimetria depositata in Catasto alla quale le parti fanno espresso riferimento che si allega al presente atto sotto la lettera "F". D.3. appartamento ad uso ufficio, accatastato in categoria A/10, al piano terra, nell'insieme raffigurato graficamente nella planimetria depositata in Catasto alla quale le parti fanno espresso riferimento che si allega al presente atto sotto la lettera "G". D.4. unità immobiliare in corso di costruzione, accatastata in categoria F/3, al piano terra, raffigurata graficamente nell'elaborato planimetrico depositato in Catasto al quale le parti fanno espresso riferimento che si allega al presente atto sotto la lettera "H". D.5. unità immobiliare in corso di costruzione, accatastata in categoria F/3, al piano primo, raffigurata graficamente nell'elaborato planimetrico depositato in Catasto al quale le parti fanno espresso riferimento già allegato al presente atto sotto la lettera "H".

Comparabile C	Scheda di rilevazione del prezzo di mercato - industriale				
In comune di	Emas				
Fonte del dato	Atto NOTARILE PUBBLICO del 18 luglio 2023 Repertorio n. 48393 Raccolta n. 31096 Notaio Marcello Dolia				
Prezzo	€ 280.000,00				
Indirizzo	Via Pietro Valdoni n. 1 CACIP				
Estremi catastali	F 9	Mapp. 1217	Sub. 7	Cat. D/7	P.T
Caratteristiche intrinseche	piena proprietà della porzione di fabbricato ad uso industriale, con annesso tratto di cortile di pertinenza esclusiva su tre lati, sviluppatosi tra il piano terreno e il piano primo, composto al piano terreno da tre vani ad uso ufficio, un vano ad uso ripostiglio, due bagni, un vano adibito ad archivio, due disimpegni, tettoia, e due vani scala per accedere al piano primo, e al piano primo da un vano ad uso ufficio, due bagni, un vano ad uso archivio, ripostiglio				

Allegato 3.3.5\_1 Set di comparabili





Immagine 3.3.5\_1 Ubicazione set comparabili

### INDICI MERCANTILI E PREZZI MARGINALI

Gli indici mercantili di superficie utilizzati per il calcolo dei prezzi marginali sono stati estratti dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

Per il prezzo marginale della superficie principale è stato scelto quello tra i tre comparabili con il rapporto di posizione inferiore.

Il prezzo marginale della posizione è stato assunto pari a 0,1.

Lo stato di manutenzione è stato desunto dalla data di realizzazione dell'immobile usato come comparabile. Si è assunto un importo pari a € 100,00 a m<sup>2</sup> per passare di un livello nello stato di manutenzione.

Per quanto riguarda i saggi di valutazione/svalutazione, essi sono stati estratti dalle seguenti pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate:

- Rapporto Immobiliare 2023: giugno 2023. Periodo di riferimento: anno 2022

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica. Nel caso in cui, dall'esame dei dati della tabella di valutazione, si rilevi che uno o più prezzi corretti determinano uno scostamento medio ( $\Delta$  medio) troppo ampio (nel caso di specie superiore al 15%), si eliminano dal set i corrispondenti comparabili.

### 3.3.6 Stima Immobili F.12 part.1195 sub 1 e sub 2

I calcoli e le tabelle utilizzati per raggiungere il valore di mercato con il metodo MCA sono riportati nell'Allegato 6 – Stima MCA.





Il valore di mercato degli immobili (F.12 part.1195 sub 1 e sub 2) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

In base ai calcoli eseguiti il valore di mercato, arrotondato, degli immobili è pari a: **€ 735.600,00.**

Al valore ottenuto devono essere sottratti i costi necessari a ripristinare lo stato dei luoghi assunti forfettariamente pari a € 15.000,00.

Il **valore di mercato**, è quindi pari a **€ 720.600,00.**

### [3.3.7 Stima Immobili F.12 part.569 e F.12 part.588](#)

Il valore di mercato dei terreni è assegnato dalle tabelle dei prezzi dei lotti del comparto CACIP. In particolare, per il comparto in oggetto il prezzo unitario è pari a € 47,00 a m<sup>2</sup>.

Il **valore di mercato** dei terreni è quindi pari a **€ 21.900,00.**

In via cautelativa la scrivente ha indicato il valore dei tratti di terreno per i quali alla data della presente relazione è possibile la vendita.

Per quanto riguarda il terreno distinto al catasto terreni del comune di Elmas al Foglio 12, Particella 583, della superficie catastale di 594 m<sup>2</sup>, attualmente in essere al CACIP per un errore di trascrizione, il valore di mercato è quello assegnato dalle tabelle dei prezzi dei lotti come sopra indicato.



## 4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, la sottoscritta ritiene che i più probabili valori di mercato, da attribuire agli immobili oggetto della presente stima, siano i seguenti:

- Il valore di mercato degli immobili è pari a € 742.500,00, così suddiviso:

Identificazione Catastale	Destinazione d'uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valore di mercato
<b>Elmas Immobili</b>			
F.12 part.1195 sub 1	Fabbricato a uso industriale	2.027 coperta, 1.996 area circostante	€ 720.600,00
F.12 part.1195 sub 2	Unità immobiliare a uso casa del custode	54 coperta	
<b>Elmas Terreni</b>			
F.12 part.569	Seminativo/Cacip Industriale	51	€ 21.900,00
F.12 part.588	Vigneto/Cacip Industriale	416	
<b>Totale</b>			<b>€ 742.500,00</b>

Tabella 4\_1 Valori di mercato patrimonio immobiliare

Per quanto riguarda il terreno distinto al catasto terreni al Foglio 12, Particella 583, della superficie catastale di 594 m<sup>2</sup>, attualmente in essere al CACIP per un errore di trascrizione il valore di mercato è quello assegnato dalle tabelle dei prezzi dei lotti come indicato al paragrafo 3.3.7.

## 5. ALLEGATI

- Allegato 1 – Elaborato fotografico;
- Allegato 2 – Documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – Documentazione catastale;
- Allegato 4 – Atti di provenienza;
- Allegato 5 – Stima MCA;
- Allegato 6 – Comparabili.

Cagliari 08 marzo 2024

Il Consulente Stimatore  
Ing. Elisabetta Massa

