

STUDIO PROFESSIONALE
Dott. Ing. Atzei Christian
Via S. Satta n°73 – 09036 Guspini (SU)

Oggetto

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

DI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETA' [REDACTED]

DELLA [REDACTED]

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Nr. 6/2024

Immobili:

**Civile abitazione ubicati nel Comune di Muravera ed
un negozio ubicato nel Comune di Villaputzu**

Giudice Delegato: DOTT. BRUNO MALAGOLI

Curatore: DOTT. IVAN VALENTINO FULGHESU

DATA: 13/02/2025

pratiche agli atti disponibili su formato cartaceo riguardanti i due immobili oggetto di perizia e ricadenti all'interno del territorio comunale di competenza Solamente in data 08/08/2024 e 21/08/2024 ricevo rispettivamente la documentazione agli atti da parte del Comune di Villaputzu e dal Comune di Muravera.

Un ulteriore sopralluogo, resosi necessario per l'approfondimento di alcuni aspetti planoaltimetrici, è stato svolto in data 16/09/2024 presso l'appartamento sito in Loc. costa Rei.

L'indagine svolta ha consentito l'acquisizione di dati, documenti e materiale fotografico necessari alla individuazione dei beni, alla loro descrizione, alla verifica delle conformità urbanistiche e catastali ed infine alla stima del più probabile valore di mercato.

3. LOTTO 1 – Valutazione Peritale riguardante l'appartamento sito in Loc. Costa Rei - Muravera, Via Marco Polo s.n., censito al N.C.E.U. al Foglio 41 part. 2.572 sub. 4. – cat. A/7.

3.1. Localizzazione

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è ubicata nel Comune di Muravera in "Località Costa Rei", in un'area urbana distante circa 150 m dalla nota omonima spiaggia. La localizzazione nella quale ricade l'immobile presenta una vocazione turistica in un contesto fortemente urbanizzato. La zona è facilmente raggiungibile e risulta ben servita dalla viabilità urbana con collegamenti nelle varie direttrici di traffico, con particolare riferimento alla S.S. 125 Var, fondamentale arteria extraurbana di collegamento con il capoluogo regionale.



Vista Aerea del complesso immobiliare in cui ricade l'appartamento



Vista Aerea che evidenzia la distanza dal mare del fabbricato in cui si trova l'appartamento

3.2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

3.2.1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Risultano oggetto di valutazione della presente relazione peritale un appartamento posto al primo piano e la porzione di cortile pertinenziale posta al piano terra.

L'appartamento risulta ubicato al primo piano del Corpo 1 di un complesso immobiliare, sorto con l'attuazione del "Piano di lottizzazione del Centro Turistico Monte Nai".

Oltre all'appartamento e relativa pertinenza cortilizia, identificati catastalmente al N.C.E.U. dal sub. 4 della particella 2572, nel Corpo 1 sono riconoscibili il vialetto di ingresso condominiale identificato catastalmente dal sub. 5, ed il locale commerciale posto al piano terra cui appartengono le aree scoperte rimanenti, identificato con il sub. 3

3.2.2. CONFINI

L'appartamento in esame risulta ubicato al primo piano del Corpo 1 e posto in aderenza con il Corpo 2 del complesso immobiliare sul confine Est, mentre tutti gli altri confini risultano liberi. La porzione di cortile di pertinenza dell'appartamento in esame risulta confinare a Ovest con viabilità di comparto, a Est e Sud con area cortilizia identificata dal sub. 3 e con vialetto di accesso condominiale identificato con sub. 5, a Nord con altra proprietà catastalmente identificata dal C.T. Foglio 41 mapp.665.

Si allegano alla presente relazione peritale gli elaborati planimetrici che consentono una corretta identificazione dell'immobile oggetto di stima.

3.2.3. CONSISTENZA

L'appartamento consta di 5 vani aventi destinazioni catastalmente identificate corrispondenti a un ingresso-pranzo con angolo cottura, un servizio igienico, tre camere da letto. Completano l'appartamento un disimpegno centrale e due balconi. Nel balcone orientato a Nord verso il cortile interno, è stato ricavato un

ampliamento a favore del servizio igienico, mediante demolizione della tamponatura originaria e successivo spostamento della muratura perimetrale. Inoltre si rilevano alcune variazioni distributive interne rispetto alla soluzione progettuale prevista dagli atti autorizzativi acquisiti presso il Comune di Muravera mediante regolare accesso agli atti.

3.3. DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare risulta a destinazione residenziale ed extra-alberghiera.

3.4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare presenta una struttura portante in C.A con una copertura a falde inclinate in laterocemento. Lo stato di conservazione attuale ne impedisce l'immediata fruibilità in quanto il servizio igienico risulta privo di sanitari e rubinetterie e le porte interne risultano rimosse ed accatastate all'interno.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di bianco con vetrate monostrato e persiane esterne parimenti in legno. Il pavimento interno risulta in ceramica monocottura, mentre le tamponature ed i divisori interni risultano adeguatamente intonacati e tinteggiati. Gli impianti tecnici, elettrico, idrico e fognario risultano presenti, sebbene l'impianto idrico fognario del servizio igienico e del piano cottura, a causa dell'intervento di rimozione dei sanitari e rubinetterie evidenziato, necessiti di un intervento di adeguamento.

3.5. DATI CATASTALI

A seguito dell'indagine conoscitiva svolta si è desunto quanto segue:

CATASTO FABBRICATI									
Foglio	Mappale	Sub.	Sez.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Vani.	Sup.	Rendita Catastale €
41	2572	4			A/7	2	5	66 mq	632,66

CONFORMITA' CATASTALE	
Note/ Azioni da intraprendere:	Costi di Regolarizzazione €
Sarà necessario l'aggiornamento catastale conseguente la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare	2.000,00

3.6. DATI EDILIZI ED URBANISTICI

Relativamente all'immobile oggetto di perizia, sulla base dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Muravera, sono stati individuati i seguenti titoli autorizzativi:

- Piano di Lottizzazione del Centro Turistici Residenziale "Monte Nai" reso esecutivo con Convenzione stipulata tra i proprietari dei terreni in Muravera regione "Monte Nai" ed il Comune di Muravera di cui all'atto del Notaio Francesco Vacca del 22.10.1970 rep. 23835/11750 reso esecutivo dal Comitato di controllo agli enti locali di Cagliari il 08.01.1971;
- Licenza edilizia n°681/76 del 30.12.1976 Fascicolo Edilizio 681;
- Concessione Edilizia n° 4048 del 29.04/1994 – progetto in accertamento di conformità.
- Pratica per il Cambio di Destinazione d'uso senza esecuzione di opere, n° 35298 del 26/06/2019 prot. 4647 – integrazione destinazione extra-alberghiera;

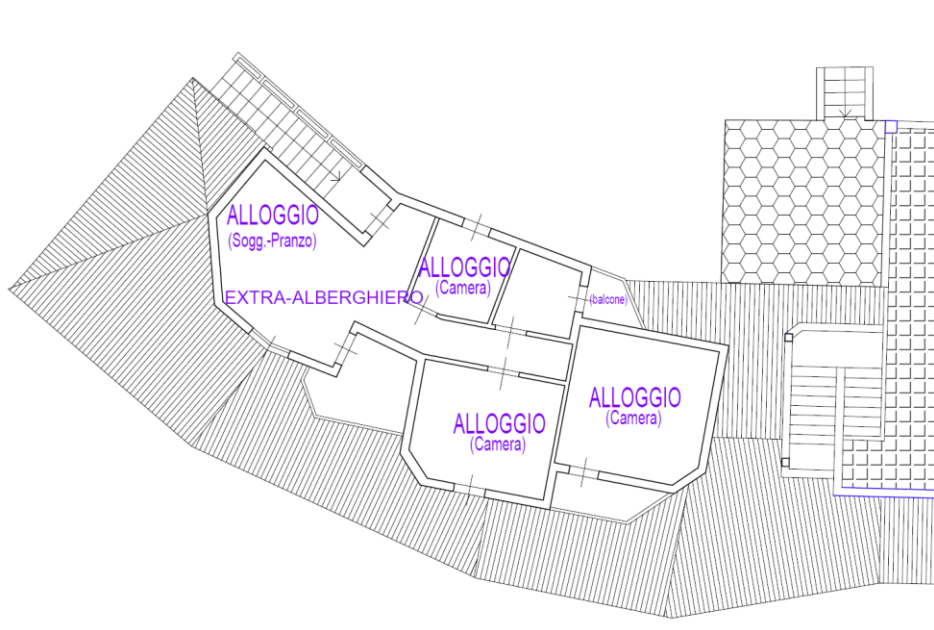
3.6.1. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In virtù delle indagini e rilievi svolti si evidenzia la presenza di alcune non conformità edilizie ed urbanistiche da sottoporre a regolarizzazione.

L'analisi planimetrica dell'unità immobiliare così come rappresentata nella pratica edilizia più recente n° 35298 del 26/06/2019, evidenzia alcune difformità distributive interne ed una differente conformazione del servizio igienico che risulterebbe aver occupato buona parte del balcone originario. Inoltre, le modifiche eseguite su una camera da letto avrebbero comportato la realizzazione di una finestra sul lato nord. Alcune difformità sono state rilevate

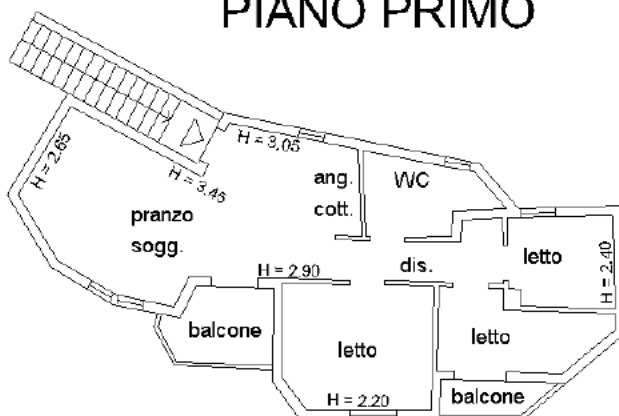
anche nella posizione della porta finestra che nel soggiorno pranzo consente l'accesso verso il balcone, ubicata in maniera differente rispetto alle soluzioni progettuali assentite.

PIANTA DEL PIANO PRIMO - appartamento
Come da Pratica SUAPE n°35298 del 26/06/2019 prot. 4667

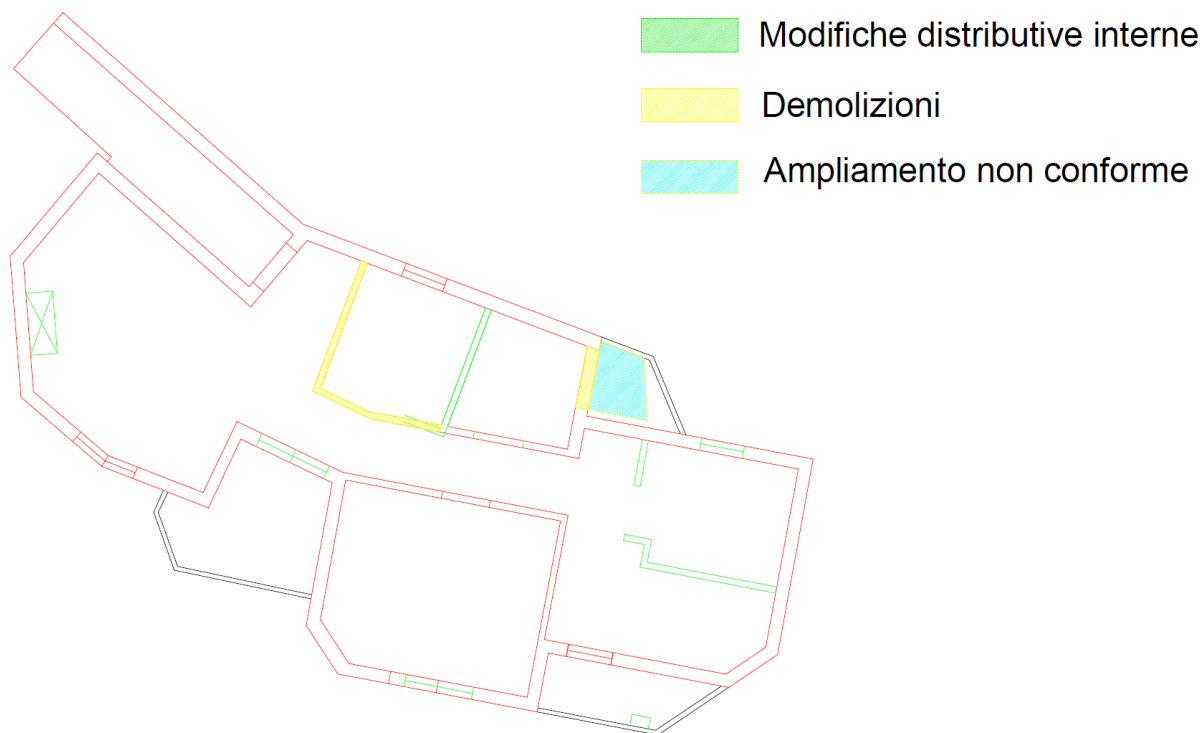


Planimetria di progetto ottenuta mediante accesso agli atti (C.E. n°4048/1994 e Licenza Edilizia n° 681/76)

PIANO PRIMO



Planimetria catastale



Planimetria dell'appartamento con variazioni rilevate

Si riportano i costi presunti da assumere per la regolarizzazione delle non conformità rilevate:

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	
Note/ Azioni da intraprendere:	Costi di Regolarizzazione/decurtazioni €
Presentazione pratica in accertamento di conformità con demolizione opere non conformi	5.000,00
Presentazione pratica di Agibilità con adeguamento impiantistico	3.000,00

3.7. SUPERFICI


Le consistenze adottate per la stima sono state desunte da misure rilevate in loco a campione.

APPARTAMENTO									
Foglio	Mappale	Sub.	Sez.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Vani.	Sup.	Rendita Catastale €
41	2572	4			A/7	2	5	66 mq	632,66
Descrizione superfici		piano	Sup. lorda - mq	Coeff di ragguaglio	Sup.commerciale - mq				
Area cortilizia		T	230,5	0,1	23,05				
appartamento		1	59,83 *	1,00	59,83				
balconi		1	8,41	0,30	2,52				
Totale					85,4				

* = come da C.E. n°4048 del 25 aprile 1994

3.8. PROVENIENZE VENTENNALI


A seguito dell'indagine conoscitiva svolta si è desunto quanto segue:

periodo	proprietà	Atti			
Dal 30/01/1980		compravendita			
		rogante	data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Dott. Vacca Roberto	30/01/1980	36988	9050
		trascrizione			
		presso	data	Reg. gen. n°	Reg. part. n°
		registrazione			
		presso	data	Reg. n°	Vol. n°
Cagliari	18/02/1980	2082			

3.9. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'indagine conoscitiva svolta si è desunto quanto segue:

Iscrizioni:

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma il 01/02/2024
Reg. Gen. 14641 – Reg. Part. 2229
Quota: 100%
Importo: 130.420,74 €
A favore di: Agenzia delle Entrate – Riscossione - C.f. 13756881002
Contro: 

Trascrizioni:

- ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza di Liquidazione Giudiziale trascritto a Cagliari il 05/05/2022
Reg. Gen. 17885 – Reg. Part. 14019
Quota: 100%
A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

3.10. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'unità immobiliare risulta libera

3.11. STIMA

Il valore dell'immobile è stato effettuato con il metodo sintetico comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima della proprietà immobiliare in esame mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canone di locazione, risultato di una approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Nel caso specifico sono stati analizzati i dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "O.M.I.", interrogazione dell'Anno 2024 – Semestre 1:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI					
Fonte	ubicazione	Stato Conservativo	tipologia	Valore di Mercato €/mq	
				min	max
Agenzia Entrate Banca Dati	Muravera (CA) Zona suburbana/Costa REI- Monte Nai – Piscina REI	Normale	Abitazioni civili	2000	2800

3.11.1. Valutazione

Si ritiene che per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alla proprietà immobiliare in esame si possa applicare il valore minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate, al netto delle decurtazioni ed oneri di regolarizzazione corrispondenti alle non conformità rilevate.

VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO						
Dati catastali immobile	Sup. commerciale mq	Valore di Mercato €/mq	Subtotale €	Decurtazioni €	Totale €	Totale arrotondato €
Foglio 41 Particella 2572 sub 4	85,4	2000	170.800,00	- 10.000,00	160.800,00	161.000,00

Si conclude che il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso comprensivo degli oneri di regolarizzazione risulta essere pari a € **161.000,00** (diconsi euro centosessantunomila/00)

4. LOTTO 2 – Valutazione Peritale riguardante un locale commerciale sito in Via Nazionale n°1 – Villaputzu (CA), censito al N.C.E.U. al Foglio 53 part. 264 sub 37 – Cat. C/1.

4.1. Localizzazione

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è ubicata nel Comune di Villaputzu in Via Nazionale n°1, principale arteria veicolare del centro urbano, a forte valenza commerciale.



Vista Aerea dell'ubicazione del locale commerciale

4.2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

4.2.1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il locale commerciale risulta ubicato al piano terra, rialzato rispetto alla viabilità urbana antistante, di un edificio multipiano a prevalente destinazione residenziale, connesso alla via Nazionale mediante un sistema articolato di scale e rampe pedonabili.

Il locale presenta un fronte principale antistante la Via Nazionale corredato di ampie vetrine e nel quale è stato ricavato l'ingresso principale. Caratterizzato da un'ampia superficie espositiva e di vendita risulta altresì dotato di un blocco di servizi retrostante comprendente gli uffici, spogliatoi e servizi igienici non completamente finestrati.

Completamente pavimentato in laminato finto legno su sottostante pavimento in ceramica, possiede murature e soffitti debitamente intonacati e tinteggiati. Il grado di finitura interna delle superfici risulta in discreto stato di conservazione. L'intradosso del solaio che separa il locale dall'appartamento sovrastante presenta un ribassamento lungo tutto il fronte principale che coincide con un rialzo del pavimento sottostante. Si rileva un impianto di riscaldamento a radiatori metallici, presumibilmente di tipo condominiale e centralizzato, un impianto di illuminazione e di climatizzazione vetusti. La Vetrina di ingresso a due ante risulta in alluminio, mentre il telaio delle vetrine fisse poste sul prospetto principale appare in legno. Le porte di accesso ai vani della retrostante zona di servizio risultano a soffietto in pvc.

4.2.2. CONFINI

Il locale commerciale in esame risulta ubicato al piano terra di un edificio multipiano, rialzato rispetto alla viabilità urbana. L'unico lato libero risulta quello antistante la Via Nazionale, posto a Sud, nel quale sono state installate delle ampie vetrine e l'accesso pedonale al locale commerciale. Tutti gli altri lati risultano posti in aderenza ad altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato

multipiano.

Si allegano alla presente relazione peritale gli elaborati planimetrici che consentono una corretta identificazione dell'immobile oggetto di stima.

4.2.3. CONSISTENZA

Il locale commerciale presenta un'unica area espositiva e di vendita e di una zona servizi retrostante comprendente spogliatoi, servizio igienico finestrato, uffici ed alcuni vani adibiti a ripostiglio non finestrati, per una superficie commerciale di 184,0 mq.

4.3. DESTINAZIONE D'USO

L'unità immobiliare risulta a destinazione commerciale.

4.4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare presenta una struttura portante intelaiata in C.A, un solaio presuntivamente in laterocemento e tamponature in blocchi di cui non è stato possibile rilevarne la natura e consistenza.

L'intradosso del solaio appare orizzontale con un ribassamento continuo lungo una parte del fronte principale antistante la Via Nazionale, tale da ridurre l'altezza netta disponibile a circa 2,30 m. Nella medesima porzione di locale si registra la presenza di un gradino continuo sul pavimento con conseguente riduzione, anche in questo caso, dell'altezza netta interna.

Non si rilevano difetti visibili della struttura portante dell'unità immobiliare.

4.5. DATI CATASTALI

A seguito dell'indagine conoscitiva svolta si è desunto quanto segue:

CATASTO FABBRICATI									
Foglio	Mappale	Sub.	Sez.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza		Rendita Catastale €
53	264	37			C/1	10	184,0 mq		3.867,64

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

4.6. DATI EDILIZI ED URBANISTICI

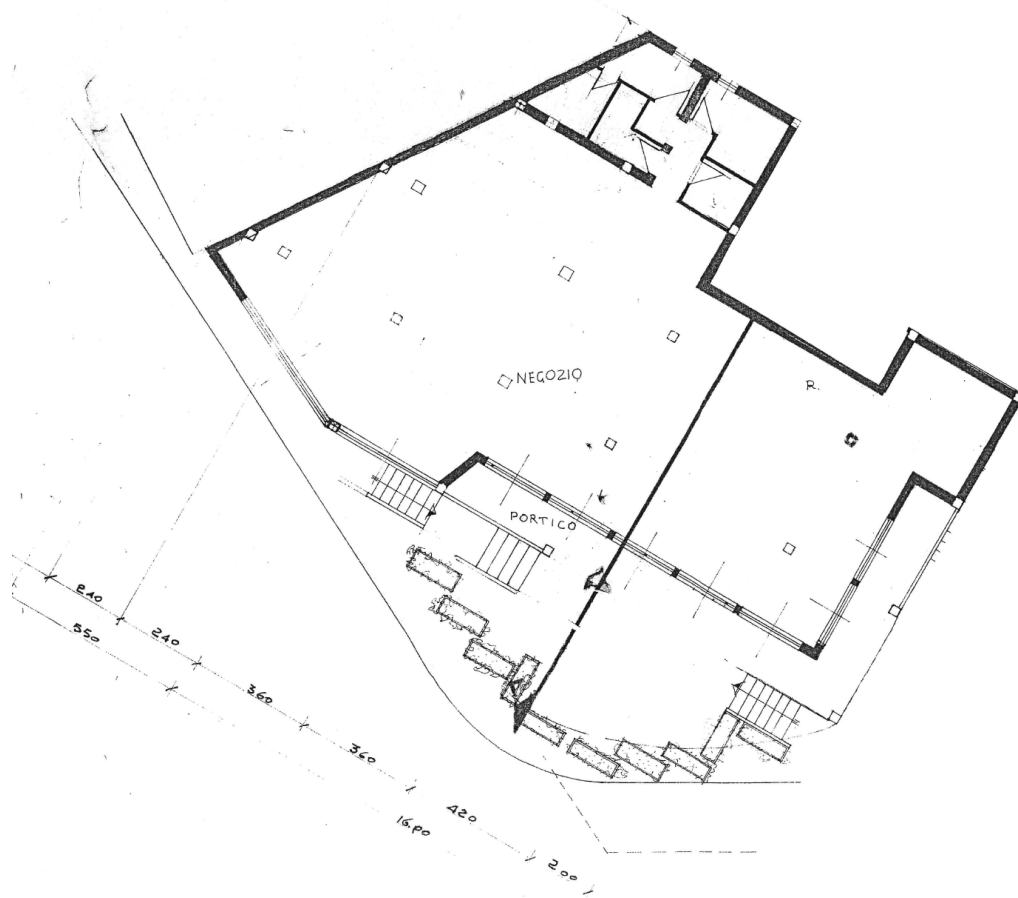
Relativamente all'immobile oggetto di perizia, sulla base dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Villaputzu mediante istanza trasmessa via pec in data 20/06/2024, sono stati ottenuti a mezzo pec in data 08/08/2024 i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n°6 del 12.03.1973;
- Licenza edilizia n°6 del 19.09.1974;
- Abitabilità del 24.11.1975

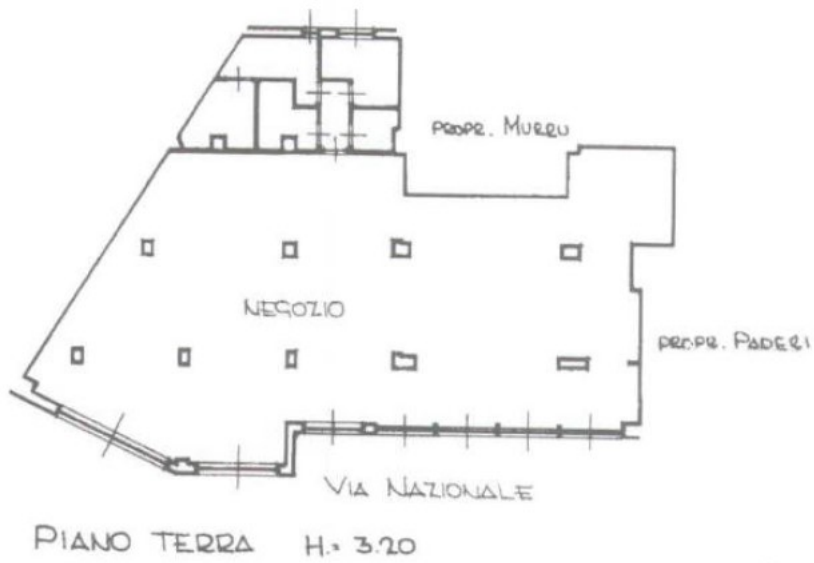
4.6.1. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In virtù delle indagini e rilievi svolti si evidenzia la presenza di alcune difformità distributive interne nella zona di servizio regolarizzabili mediante presentazione di pratica in accertamento di conformità.

Il rilievo sommario eseguito, a meno di lievi differenze distributive interne, ha confermato la coerenza planimetrica del locale commerciale con le previsioni catastali e le previsioni dell'ultima pratica edilizia ottenuta con regolare accesso agli atti presso il Comune di Villaputzu (Licenza edilizia n°6 del 19.09.1974)



Planimetria di progetto ottenuta mediante accesso agli atti (Licenza Edilizia n° 6 del 19/09/1974)



Planimetria catastale

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	
Note/ Azioni da intraprendere:	Costi di Regolarizzazione/decurtazioni €
Presentazione pratica in accertamento di conformità	2.000,00

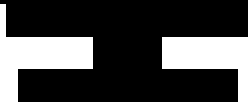
4.7. SUPERFICI

Le consistenze adottate per la stima sono state desunte da misure rilevate in loco a campione.

CATASTO FABBRICATI																								
Foglio	Mappale	Sub.	Sez.	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Consistenza		Rendita Catastale €															
53	264	37			C/1	10	184,0 mq		3.867,64															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione superfici</th> <th>piano</th> <th>Sup. lorda - mq</th> <th>Coeff di ragguaglio</th> <th>Sup.commerciale - mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Locale commerciale</td> <td>T</td> <td>184,0</td> <td>1</td> <td>184,0</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>184,0 mq</td> </tr> </tbody> </table>										Descrizione superfici	piano	Sup. lorda - mq	Coeff di ragguaglio	Sup.commerciale - mq	Locale commerciale	T	184,0	1	184,0	Totale				184,0 mq
Descrizione superfici	piano	Sup. lorda - mq	Coeff di ragguaglio	Sup.commerciale - mq																				
Locale commerciale	T	184,0	1	184,0																				
Totale				184,0 mq																				

4.8. PROVENIENZE VENTENNALI

A seguito dell'indagine conoscitiva svolta si è desunto quanto segue:

periodo	proprietà	Atti			
Dal 08/05/1978		compravendita			
		rogante	data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Dott. Vacca Roberto	08/05/1978	24911	
		trascrizione			
		presso	data	Reg. gen. n°	Reg. part. n°
		registrazione			
		presso	data	Reg. n°	Vol. n°
		Cagliari	26/05/1978	6286	

4.9. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'indagine conoscitiva svolta si è desunto quanto segue:

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2010 – Registro particolare 10966 Reg. Gen. 43469

Pubblico ufficiale Fadda Ugo Rep. 9788/4793 del 27.12.2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Immobili siti in Muravera (CA), Villaputzu (CA)
Soggetto Debitore
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n° 3953 del 19/10/2021 (Restrizione di Beni)

Trascrizioni:

- ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza di Liquidazione Giudiziale
trascritto a Cagliari il 05/05/2022
Reg. Gen. 17885 – Reg. Part. 14019
Quota: 100%
A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

4.10. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'unità immobiliare risulta libera

4.11. STIMA

Il valore dell'immobile è stato effettuato con il metodo sintetico comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima della proprietà immobiliare in esame mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canone di locazione, risultato di una approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Nel caso specifico sono stati analizzati i dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "O.M.I.", interrogazione dell'Anno 2024 – Semestre 1:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI					
Fonte	Ubicazione/Zona	Stato Conservativo	tipologia	Valore di Mercato €/mq	
				min	max
Agenzia Entrate Banca Dati O.M.I.	Villaputzu (CA) Centrale/ Centro Abitato	Normale	Negozi	800	1100

4.11.1. Valutazione

Si ritiene che per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alla proprietà immobiliare in esame si possa applicare il valore massimo indicato dall'Agenzia delle Entrate, al netto delle decurtazioni ed oneri di regolarizzazione corrispondenti alle non conformità rilevate.

VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO						
Dati catastali immobile	Sup. commerciale mq	Valore di Mercato €/mq	Subtotale €	Decurtazioni €	Totale €	Totale arrotondato €
Foglio 53 Particella 264 sub 37	184	1100	202.400,00	- 2.000,00	200.400,00	201.000,00

Si conclude che il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso comprensivo degli oneri di regolarizzazione risulta essere pari a € **201.000,00** (dicono euro duecentounmila/00)

RIEPILOGO VALORI		
Lotto	Unità immobiliari	Importo di stima €
Lotto 1	APPARTAMENTO loc. COSTA REI – Foglio 41 particella 2572 sub 4.	161.000,00
Lotto 2	LOCALE COMMERCIALE in Decimoputzu Via Nazionale n°1 – Foglio 53 Particella 264 sub. 37	201.000,00
	totale euro	362.000,00

(Diconsi euro trecentosessantaduemila/00)

12 CONCLUSIONI

Con quanto in mio possesso e con serena coscienza, avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio il conferente l'incarico per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione occupa n. 22 (ventidue) pagine numerate e firmate digitalmente e ne costituiscono parte integrante gli allegati cartacei (tre) e l'allegato fotografico per complessive 55 foto.

Cagliari, 13 febbraio 2025

Il C.T. ing. Atzei Christian (F.to digitalmente)