

---

---

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI****Sezione Fallimentare****Liquidazioni giudiziali**

**Relazione** di perizia relativa ai beni immobili della liquidazione giudiziale n°23/2024 della società [REDACTED]

**PREMESSE**

In data 06 maggio 2024 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a Cagliari il 29/01/1971 con studio in [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dalla Curatrice nella liquidazione giudiziale Dott.ssa Emanuela Murgia, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

*1. accerti la reale attuale consistenza immobiliare relativa alla procedura concorsuale in epigrafe;*

*2. accerti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento e altri atti pregiudizievoli), nonché acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale dei beni, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

*3. accerti che la Conservatoria abbia trascritto la sentenza di liquidazione giudiziale notificata dalla curatela;*

*4. accerti le vendite o donazioni immobiliari dai falliti fallita attuate nei cinque anni anteriori alla data del fallimento;*

*5. accerti lo stato di occupazione degli immobili inclusi tra le proprietà immobiliari su indicate;*

*6. accerti lo stato di eventuali posizioni debitorie nei confronti di eventuali condomini;*

*7. accerti l'esistenza di eventuali abusi, difformità urbanistiche/catastali e/o di qualunque altra natura ed indichino la possibilità o meno di sanatoria delle stesse e gli eventuali e relativi costi;*

*8. determini il valore commerciale degli immobili, ipotizzando eventualmente la suddivisione degli immobili in lotti, ai fini della vendita nell'ambito della procedura fallimentare;*

La sottoscritta, previo contatto telefonico con la Dott.<sup>ssa</sup> Emanuela Murgia al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, con le verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto svolti in data in data 27 maggio, 3 giugno e 28 giugno coadiuvata dai collaboratori della scrivente p.ind.le [REDACTED] e Ing. [REDACTED]

Fatte queste premesse, in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

**CONSISTENZA IMMOBILIARE**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta [REDACTED] risulta composta dai seguenti identificativi catastali:

**Comune di Quartucciu**

1. N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3
  2. N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 5, cat. D/8
- proprietà pari al 1/1

**Comune di Mandas**

3. N.C.E.U. Foglio 20 particella 715 sub 1, cat. F/2 di mq 1.020
- proprietà pari al 1/1

**Comune di Nurallao (Nuoro)**

4. N.C.T. Foglio 25 particella 195 di mq 1.679
  5. N.C.T. Foglio 25 particella 196 di mq 1.676
- proprietà pari al 1/1

N.B.: immobili gravati da domanda giudiziale (vedere paragrafo Gravami)

**COMUNE DI QUARTUCCIU****Comune di Quartucciu**

1. N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3
  2. N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 5, cat. D/8
- proprietà pari al 1/1

**3. N.C.T. foglio 4 particella 427 di mq 15.050****- proprietà pari al 1/1**

**N.B.:** Gli immobili risultano edificati su area N.C.T. foglio 4 particella 427 di mq 15.050, ancora intestata catastalmente a [REDACTED]  
[REDACTED] Si riporta quanto indicato nel titolo di acquisto, rep. 8411/5154 del 25/10/2005, "*(omissis...) fabbricato al piano terra avente accesso dalla S.S. 554 s.n.c. costituito da tre locali ad uso commerciale, di cui due uniti tra loro e muniti di antibagno, bagno e tettoia, e ingresso che da accesso anche a quattro locali ad uso ufficio, con altri due bagni e soppalco. Detto fabbricato è altresì dotato di cortile circostante di pertinenza esclusiva e confina nell'insieme con S.S. 554, proprietà [REDACTED] e proprietà eredi [REDACTED]*".

**Ciò richiederà una rettifica presso la Banca Dati dell'Agenzia del territorio con un istanza apposita.**

Pertanto tale area dovrà essere considerata tra i beni di proprietà della società [REDACTED]

**CATASTALE****Catastale.**

Gli Immobili sono intestati a:

[REDACTED] per la quota della piena proprietà

- COSTITUZIONE del 23/03/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 2.320/1984)

**PROVENIENZA****Provenienza**

Compravendita trascritta a Cagliari il 04/11/2005, Reg. Generale 39532, Reg. Particolare 25918, Notaio [REDACTED] rep. 8411/5154 del 25/10/2005

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni e fabbricati del comune di Quartucciu

N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3

N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 5, cat. D/8

- quota di proprietà pari a 1/1.

**N.B.: Inoltre si precisa che non è stata reperita nessuna trascrizione portante "cessione di diritti reali a titolo oneroso o gratuito, che interessi l'area N.C.T. foglio 4 particella 427 di mq.**

## VENTENNIO

### Ventennio

Compravendita trascritta a Cagliari il 03/03/1977, Reg. Generale 3790, Reg. Particolare 3257, Notaio [REDACTED] del 23/02/1977

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni e fabbricati del comune di Quartucciu

N.C.T. Foglio 4 particella 361/C di mq 15.050

- quota di proprietà pari a 1/1

**GRAVAMI SUGLI IMMOBILI**

Gravami.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Cagliari il 07/10/2005, Reg. Generale 35817, Reg. Particolare 6614, notaio [REDACTED] [REDACTED] rep 8365/5123 del 06/10/2005

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Debitore non datore: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni e fabbricati del comune di Quartucciu

N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3

N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 5, cat. D/8

- quota di proprietà pari a 1/1

Capitale € 1.050.000,00 - Totale € 2.100.000,00

- Ipoteca Volontaria iscritta a Cagliari il 07/05/2007, Reg. Generale 18421, Reg. Particolare 3312, notaio [REDACTED] [REDACTED] rep 9623/6067 del 03/05/2007

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni e fabbricati del comune di Quartucciu

N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3

N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 5, cat. D/8

- quota di proprietà pari a 1/1

Capitale € 400.000,00 - Totale € 800.000,00

- Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo iscritta a Cagliari il 02/02/2024, Reg. Generale 3037, Reg. Particolare 308, Tribunale di Treviso rep. 136/2024

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni e fabbricati del comune di Quartucciu

N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3

N.C.E.U. Foglio 4 particella 543 sub 5, cat. D/8

- quota di proprietà pari a 1/1

Capitale € 13.859,39 - Totale € 25.000,00

- Liquidazione giudiziale trascritta a Cagliari il 23/05/2024, Reg. Generale 16571, Reg. Particolare 13013, Tribunale di Cagliari rep. 33

A favore: Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**COMUNE DI MANDAS**

Comune di Mandas

**3. N.C.E.U. Foglio 20 particella 715 sub 1, cat. F/2 di mq 1.020****- proprietà pari al 1/1**

Catastralmente correlato all' area:

N.C.T. Foglio 20 particella 715, Ente Urbano, di mq 195

**N. B.:** potrebbe trattarsi di un'errata imputazione in quanto nella visura catastale è presente una nota catastale che riporta l'annotazione di Tipo Mappale del 26/01/2018 Pratica n. CA0011873 in atti dal 26/01/2018 presentato il 25/01/2018 (n. 11873.2/2018).

**CATASTALE****Catastale.**

Gli Immobili sono intestati a:

[REDACTED] per  
la quota della piena proprietà

**PROVENIENZA****Provenienza**

Conferimento in società trascritto a Cagliari il 22/01/1999, Reg. Generale 1454, Reg. Particolare 1034, notaio [REDACTED] rep. 2397 del 28/12/1998

**A favore:** [REDACTED]**Contro:** [REDACTED] nato il 27/05/1961

- Immobili censiti nel catasto terreni e fabbricati del comune di Mandas

N.C.E.U. Foglio 20 particella 715 sub 1, cat. D/1

- quota di proprietà pari a 1/1

**VENTENNIO**

**Ventennio**

Decreto di trasferimento trascritto a Cagliari il 12/07/1984, Reg. Generale 15862, Reg. Particolare 12625, Tribunale di Cagliari rep. 1635/1984 del 28/05/1984

**A favore:** [REDACTED] nato il 27/05/1961

**Contro:** [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni e fabbricati del comune di Mandas

N.C.E.U. Foglio 20 particella 715 sub 1, cat. D/1

- quota di proprietà pari a 1/1

**GRAVAMI SUGLI IMMOBILI**

Gravami.

**Non sono state reperite formalità pregiudizievoli.**

**COMUNE DI NURALLAO (NU)**

**Comune di Nurallao (Nuoro)**

**4. N.C.T. Foglio 25 particella 195 di mq 1.679**

5. N.C.T. Foglio 25 particella 196 di mq 1.676

- proprietà pari al 1/1

**N.B.: immobili gravati da domanda giudiziale (vedere paragrafo Gravami)**

## PROVENIENZA

### Provenienza

Conferimento in società trascritto a Nuoro il 17/01/2013, Reg. Generale 534 Reg. Particolare 468, Notaio [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni e fabbricati del comune di Nurallao

N.C.T. Foglio 25 particella 195 di mq 1.679

N.C.T. Foglio 25 particella 196 di mq 1.676

- quota di proprietà pari a 1/1

## VENTENNIO

### Ventennio

- **Compravendita** trascritto a Nuoro il 23/02/2006, Reg. Generale 1834, Reg. Particolare 1217, Segretario comunale rep. 1/2006

A favore: [REDACTED]

**Contro:** Comune di Nurallao

- Immobili censiti nel catasto terreni e fabbricati del comune di Nurallao

N.C.T. Foglio 25 particella 129 di mq 30.830

- quota di proprietà pari a 1/1

➤ **Compravendita** trascritto a Nuoro il 15/04/2002, Reg. Generale 4874, Reg. Particolare 4052, Segretario comunale rep. 7/2002

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni e fabbricati del comune di Nurallao

N.C.T. Foglio 25 particella 129 di mq 30.830

- quota di proprietà pari a 1/1

## GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

**Gravami.**

**Domanda giudiziale** - Risoluzione di contratto trascritto a Nuoro il 06/04/2011, Reg. Generale 3419, Reg. Particolare 2400, Tribunale di Cagliari rep. 5134/2011

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni del comune di Nurallao

N.C.T. Foglio 25 particella 195 di mq 1.679

N.C.T. Foglio 25 particella 196 di mq 1.676.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE

La scrivente, per meglio identificare i beni oggetto di stima, ha comunque eseguito accessi presso l'agenzia delle entrate uffici catastali. I beni in esame sono così identificati e descritti, come riportato anche nell'allegato fotografico (All. 2).

**Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Quartucciu in SS 554 km 10.100 identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3 e particella 543 sub 5, cat. D/8 edificati su terreno identificato al NCT al foglio 4 particella 427 di 15050 mq.**

**Lotto 2) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Mandas in Via Amsicora 55 identificato al catasto fabbricati al foglio 20 particella 715 sub 1, cat. f/2 .**

**Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Nurallao (Nu) identificato al catasto terreni al foglio 25 particella 195 seminativo, mq catastali 1679 Rd 3,03 Ra 2,60 .**

**Lotto 4) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Nurallao (Nu) identificato al catasto terreni al foglio 25 particella 196 seminativo, mq catastali 1676 Rd 3,03 Ra 2,60 .**

### LOTTO 1

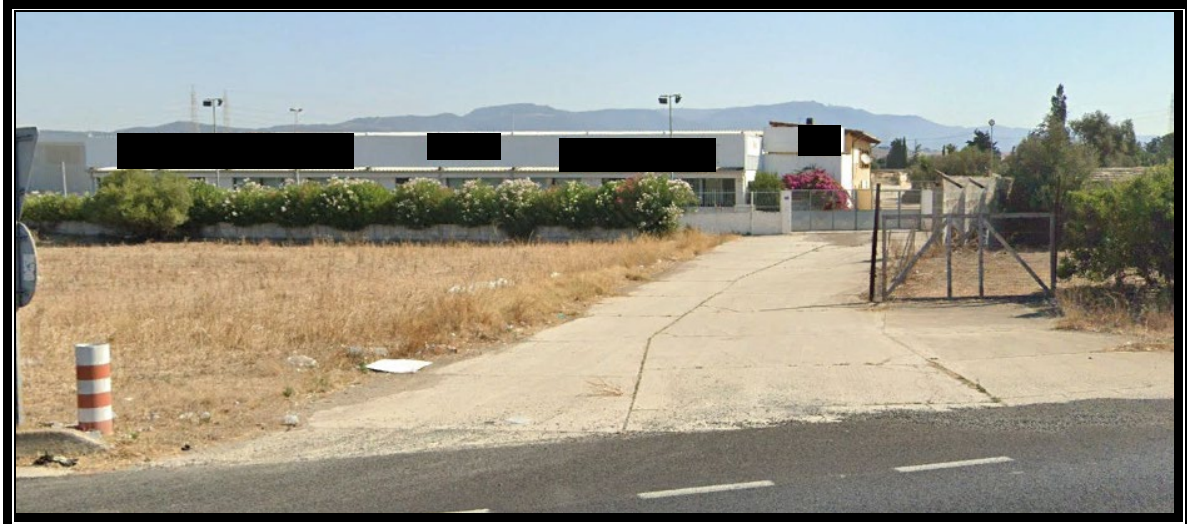
**Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Quartucciu in SS 554 km 10,100 identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3 e particella 543 sub 5, cat. D/8 edificati su terreno identificato al NCT al foglio 4 particella 427 di 15050 mq.**

Dalla strada statale S.S. 554 verso la direzione Cagliari al km 10.100, tramite stradello interpoderale pavimentato in calcestruzzo, si accede al lotto in esame. Il terreno è totalmente recintato, nella parte anteriore con un muro in laterizi sormontato da grata metallica **(Foto 73)** e negli altri lati con muro in blocchi di calcestruzzo **(Foto 82)**.

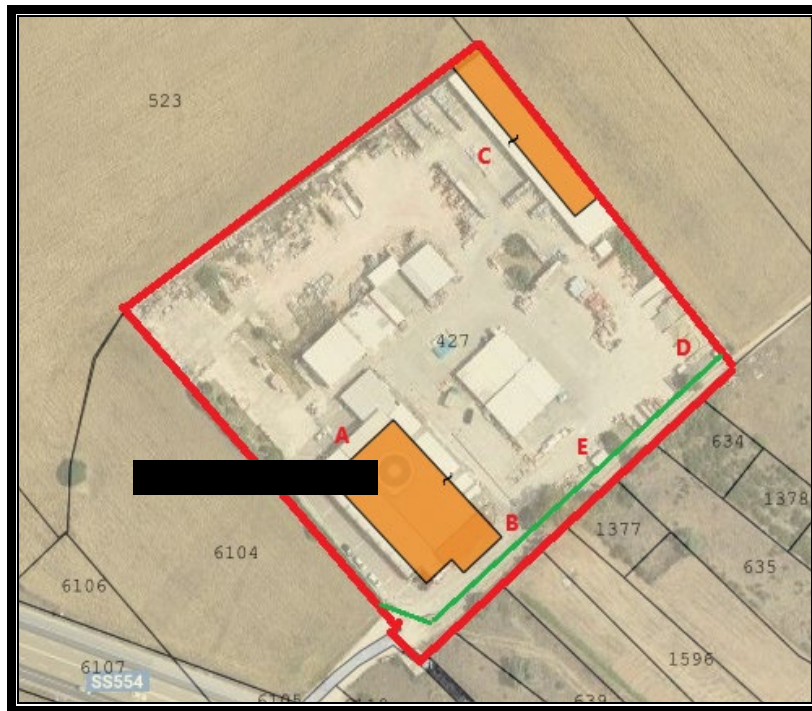
Il complesso insiste attualmente in zona agricola E, ed ha una buona visibilità dalla strada statale.



Vista PUC : zona agricola



Vista da S.S. 554



Sovrapposizione mappa catastale con aerofoto. In verde il muro di confine arretrato

Il complesso è edificato nella particella n° 427 del Foglio 4 al Catasto terreni di Quartucciu della superficie catastale di 15050 mq.

In questa superficie catastale è però incluso anche lo stradello di accesso ai terreni agricoli di terze parti, pur non essendo mai stato effettuato alcun frazionamento o trascritta alcuna servitù. Il muro di recinzione sud est della proprietà risulta quindi interno alla particella n° 427 determinando una superficie netta inferiore a quella catastale.

Su questo stradello grava una servitù di passaggio per l'accesso ai lotti agricoli retrostanti di terze parti che è stata oggetto di azione legale da parte dei proprietari dei lotti interclusi con ricorso in pretura il 13/10/1987.

E' costituito da diversi corpi di fabbrica di cui il fabbricato A e B sono aderenti **(Foto da n°2 a n°6)**. Il corpo di fabbrica C è sito nella parte posteriore del lotto **(Foto nn°7-8)** dove si rinvengono ulteriori fabbricati destinati alle utenze idriche ed elettriche. Nelle aree libere inoltre sono ubicate 5 tettoie chiuse ed un serraglio. Di seguito si descrivono i vari fabbricati citati.

Il cancello metallico non è dotato di anticesoiamento e va adeguato ai requisiti minimi di sicurezza di cui alla direttiva macchine. Non è stata visionata la marcatura CE.

Dal punto di vista catastale si ravvisa che l'area di sedime del compendio è identificato al NCT al foglio 4 mappale 427, di categoria vigneto ed intestato al sig. [REDACTED]

Leggendo l'atto di provenienza, atto R.P. 25918 - R.G. 39532 del 04/11/2005, il compendio è stato venduto dal sig. [REDACTED] alla [REDACTED] identificando l'oggetto della compravendita come fabbricati con cortile circostante. Il compendio risulta esser stato inserito

nella mappa catastale ed è presente sia la planimetria catastale che l'elaborato planimetrico con l'individuazione dei diversi subalterni.

Si rileva però che al catasto terreni la particella 427 non è stata trasformata in ente urbano (particella 427 del foglio 4).

L'immobile di cui al lotto 1 corrisponde interamente all'area ancora censita al catasto terreni al foglio 4 particella 427 di mq 15050, tutt'ora intestata al sig. [REDACTED] [REDACTED] originario proprietario.

La difformità dovrà essere regolarizzata conferendo incarico ad un topografo di fiducia della procedura che presenti le variazioni in Catasto.

#### **FABBRICATO A - B.**

Tramite infisso in metallo, dalle aree esterne si accede ad un ingresso **(Foto 13)** che immette nell'area esposizione **(Foto da n°14 a n°20 e da foto 33 a n° 36)**.

Posteriormente al fabbricato, ed accessibile anche dalle aree esterne, sono ubicati alcuni magazzini per il deposito merci **(Foto 37-38)**. Un blocco bagni con antibagno è accessibile dalla zona esposizione **(Foto da n°39 a n°413)**. Tale area è articolata in diversi locali ottenuta anche con tramezzature in cartongesso ed in parte controsoffittata con altezze diverse.

Lateralmente per chi entra dall'ingresso principale sono ubicati nel lotto A, la zona cassa ed alcuni uffici realizzati con partizioni traslucide **(Foto da n°21 a n°23)**. Tramite disimpegno si accede al fabbricato B che,

nella sua parte al piano terra, è sede sia di uffici ed archivi (**Foto da n°25 a n°28**) che di un blocco bagni (**Foto da n°29 a n°32**).

Il piano primo del fabbricato B è accessibile tramite scala in ferro ubicata nella parte posteriore del fabbricato (**Foto 42**) ed è sede della casa del custode. L'unità abitativa è composta da ingresso salone, disimpegno, cucina, bagno, due camere (**Foto da n°43 a n°49**).

La struttura del corpo A è realizzata con murature perimetrali costituite da blocchi di cls alleggerito che fungono anche da controventature verticali, intonacata e tinteggiata sia all'interno che all'esterno e la copertura in pannellatura tipo coverib poggiata su travi reticolari in acciaio e pilastri in acciaio. Il corpo B ha copertura ad una falda inclinata in legno con copertura in tegole ed è realizzato in muratura portante in blocchi di cls alleggerito e solai in laterocemento.

Non è stato visionato a vista alcun elemento contenente cemento amianto. Il tutto in buono stato di manutenzione.

### **FABBRICATO C.**

Posteriormente agli edifici A e B nel lotto in esame è situato il fabbricato C. (**Foto n° 7-8 e Foto da n°50 a n°56**).

Tale fabbricato è un ampio locale di deposito con ulteriori locali di deposito al suo interno e due blocchi bagno dotati di antibagno.

La struttura del capannone è realizzata con muratura portante intonacata e tinteggiata sia all'interno che all'esterno e la copertura in pannellatura tipo coverib.

Non è stato visionato a vista alcun elemento contenente cemento amianto.

### **FABBRICATI D-E**

Sono locali tecnici in muratura portante, di cui i due Fabbricati D sono destinati uno a locale pompe ed il secondo a locale contatori elettrici **(Foto da n°65 a n°68)** mentre il fabbricato E è il locale pompe antincendio **(Foto da n°70 a n°72)**. La copertura è realizzata in pannellatura tipo coverib. Non è stato visionato a vista alcun elemento contenente cemento amianto.

### **TETTOIE T1-T5**

Nelle aree libere sono inoltre ubicate cinque tettoie chiuse quali deposito di materiali edili. La struttura portante di alcune è realizzata con travi e pilastri in legno lamellare con copertura e pareti in onduline metalliche. In alcune la struttura portante è realizzata con elementi metallici **(Foto da n°57 a n°74)**; è inoltre presente una tettoia adibita a serraglio per animali **(Foto 61)**. Non è stato visionato a vista alcun elemento contenente cemento amianto.

### **AREE COMUNI**

Fanno parte del compendio immobiliare le aree comuni ai fabbricati parzialmente pavimentate in calcestruzzo e parzialmente sistemate con inerti. Le aree libere oltre ad essere destinate a parcheggi ed a spazio di manovra, sono occupate da materiale edile da costruzione. Sono presenti inoltre stalli aperti costituiti da pareti in blocchi di cemento destinati al deposito di inerti da costruzione **(Foto da n°77 a n°84)**.

Nelle aree libere sono presenti inoltre rifiuti che variano da fusti di oli esausti al cartone, plastiche e infissi in legno e che dovranno essere smaltiti. Si osserva anche qualche sversamento di olio molto limitato ma che deve essere bonificato **(Foto da n°85 a n°88)**.

Il locale A risulta dall'espansione di un principale capannone in struttura intelaiata in calcestruzzo e copertura a volta; gli ampliamenti anteriori e posteriori di tettoie coerenti e facenti parte del fabbricato A sono realizzati in muratura portante. Il fabbricato B è anch'esso realizzato in struttura portante ed solaio di interpiano in latero cemento. Il Capannone C, sede di magazzini è realizzato in muratura portante e copertura in onduline e travi in legno lamellare. I fabbricati D ed E sono anch'essi realizzati in muratura portante.

L'altezza interna dei locali del capannone A varia da 3,10 m a 4,45 m; la sala esposizione anteriore ha una altezza media di circa 2,75 m, i magazzini posteriori coerenti con il fabbricato A hanno altezza media di 3,88 m. Il Fabbricato B ha un'altezza interna al piano terra compresa tra 2,17 m e 2,65 m; al piano primo ha un'altezza media di 2,97 m. Il capannone C ha un'altezza media di 4,35 m; i fabbricati D sono di altezza media tra 1,90 e 2,00 m. Il fabbricato E, sede del locale antincendio, ha altezza media pari a 2,35 m.

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** **fabbricato A** parte in parquet laminato e parte con mattonelle in gres 30 x 30 cm **(Foto n°14-15-16-17-18-19-20)**; **fabbricato B** parte in parquet laminato e parte con mattonelle in gres 30 x 30 cm al piano terra **(Foto n°24-26-28)** con mattonelle in gres 30 x 30 cm al piano primo **(Foto n°44-46-**

**47)**; **Fabbricato C** : parte con mattonelle in gres 30 x 30 cm e parte in battuto di cemento (**Foto n°54-55**); **bagni fabbricato A** con mattonelle in gres 30 x 30 cm (**Foto n°39-40**); **bagni fabbricato B - PT** : con mattonelle in gres 20 x 20 cm (**Foto n°29-30**); **bagni fabbricato B - P1** : con mattonelle in gres 30 x 30 cm (**Foto n°47**); **tettoie** : con pavimentazione in calcestruzzo (**Foto n°62-63**) **Aree esterne** : con pavimentazione in calcestruzzo (**Foto n°77-78-80**) e parte in pietrame (**Foto n°79**).

**RIVESTIMENTI:** **bagni piano terra Fabbricato A e B:** piastrelle di gres 20 cm x 33 cm fino ad un'altezza di circa 2,00 m (**Foto n°30-32-39-40**); **bagni piano primo Fabbricato B:** piastrelle di gres 20 cm x 33 cm fino ad un'altezza di circa 1,00 m (**Foto n°47**). Lo stato di manutenzione è buono. Le rimanenti pareti sono intonacate e tinteggiate.

**PARTIZIONI INTERNE:** **Fabbricato A** le partizioni interne sono parte in muratura intonacate e tinteggiate e parte in cartongesso. **Fabbricato B** le partizioni interne sono in muratura intonacate e tinteggiate. **Fabbricato C** le partizioni interne sono in muratura intonacate e tinteggiate. Le partizioni interne del blocco bagni sono in muratura intonacate e tinteggiate. Nei bagni, oltre il rivestimento in mattonelle sono intonacate e tinteggiate.

**CONTROSOFFITTO:** presente nei locali del Fabbricato A e B al piano terra ad eccezione che nei magazzini posteriori del

fabbricato A. Il controsoffitto è sede dell'illuminazione e dell'impianto di climatizzazione (**Foto n°14-19-21-35**);

**INFISSI:** **interni Fabbricato A e B** parte in legno e parte in alluminio e vetro, nel piano primo del fabbricato B in legno (**Foto n°46-47**), **esterni:** parte in alluminio e vetro senza camera e senza avvolgibili (**Foto n°13-27**), parte in legno al piano primo (**Foto n°47**); **esterni nel fabbricato C** parte in alluminio e parte in alluminio e vetro.

**INFILTRAZIONI:** A causa della presenza di arredi ed ingombri non si sono potute visionate eventuali risalite capillari diffuse. Il controsoffitto non presenta segni di umidità dalla copertura.

**SANITARI:** **bagno Fabbricato A** : vaso, bidet, **antibagno:** lavabo; le rubinetterie sono a miscelatore (**Foto n°40-41**), **bagno Fabbricato B** un bagno solo con vaso un secondo bagno per disabili, le rubinetterie sono a miscelatore; **bagno Fabbricato B piano primo** vaso, bidet, doccia e lavabo (**Foto n°47**) le rubinetterie sono a miscelatore il tutto in sufficiente stato di manutenzione .

**IMPIANTI:** L'impianto elettrico nel **fabbricato A** è per la quasi totalità realizzato a vista in canaletta, nel **fabbricato C** a vista in canaletta, nel **fabbricato B** al piano primo, parte a vista in canaletta e parte sotto traccia. L'alimentazione elettrica avviene da un palo elettrico posto nella parte posteriore del lotto (**Foto n°67-68**) ; i piazzali e le aree libere sono illuminati da proiettori (**Foto n°69**); l'impianto di condizionamento è a

pompa di calore relativamente alla zona esposizione e agli uffici. L'impianto idrico è completo; l'alimentazione idrica avviene tramite pozzo (Foto n°74-75); gli scarichi avvengono in fossa settica (Foto n°76). E' presente l'impianto antincendio comprensivo di idranti e stazione di pressurizzazione (Foto n°72-73); il tutto in sufficiente stato di manutenzione.

Si sottolinea che il complesso non è dotato di allaccio idrico e fognario. Per il pozzo, non avendo visionato l'autorizzazione all'emungimento e le analisi chimiche, si dovrà inoltrare istanza di competenza al SUAPE e regolarizzare i prelievi in base alla portata emunta.

**Non avendo informazioni ulteriori l'acqua deve essere al momento considerata non potabile.**

Per quanto riguarda la fossa settica, non ne è stata verificata la tenuta ma solo il posizionamento.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile è stata rilevata sul posto (All. 3) ed ha la seguente consistenza:

<b>Lotto 1 Situazione da rilievo</b>			
Destinazione	Superficie mq	coeff correttivo	Superficie commerciale
<b>FABBRICATO A</b>			
Sala esposizione	210,90	1,00	210,90
Sala esposizione	847,42	1,00	847,42
Deposito	118,90	1,00	118,90
Tettoia posteriore	90,00	0,35	31,50
<b>FABBRICATO B</b>			
Uffici piano terra	112,20	2,00	224,40
Casa del custode piano primo	80,00	1,20	96,00
balcone	3,25	0,20	0,65
Terrazzo	31,96	0,10	3,20
<b>FABBRICATO C</b>			
Magazzini	730,70	1,00	730,70
<b>FABBRICATO D</b>			
Locale tecnico idrico	3,58	1,40	5,01
Locale tecnico elettrico	8,20	1,40	11,48
<b>FABBRICATO E</b>			
Locale tecnico antincendio	16,80	1,40	23,52
<b>TETTOIE CHIUSE</b>			
T1	123,50	0,50	61,75
T2	30,84	0,50	15,42
T3	34,50	0,50	17,25
T4	161,00	0,50	80,50
T5	221,95	0,50	110,98
<b>Sistemazioni esterne residue</b>			
Aree pavimentate	11.617,51	0,020	232,35
<b>Totale</b>	<b>14.443,21</b>		<b>2.821,92</b>

In realtà, a causa di alcune difformità oltre la tolleranza edilizia che determinano la necessità di riportare la superficie di alcune parti all'ultima progettazione, verrà considerata, quale superficie commerciale, quella costituita da superfici da rilievo, laddove siano inferiori o compatibili con la tolleranza edilizia rispetto a quella assentita, in caso contrario si è utilizzata direttamente la superficie dall'ultima pratica edilizia espletata (**Pratica Suape 917**).

La superficie commerciale è pari quindi a **2.456,56 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

<b>Lotto 1 stato attuale e ripristini come da pratica suape 917</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>coeff correttivo</b>	<b>Superficie commerciale</b>
<b>FABBRICATO A</b>			
Sala esposizione anteriore	189,26	1,00	189,26
Sala esposizione	847,42	1,00	847,42
Deposito posteriore	118,90	1,00	118,90
tettoia posteriore	39,53	0,35	13,84
<b>FABBRICATO B</b>			
Uffici piano terra	112,20	2,00	224,40
balcone	3,25	0,20	0,65
Casa del custode piano primo	80,00	1,20	96,00
Terrazzo	31,96	0,10	3,20
<b>FABBRICATO C</b>			
Magazzini	709,02	1,00	709,02
<b>FABBRICATO D</b>			
Locale tecnico idrico	3,58	1,40	5,01
Locale tecnico elettrico	8,20	1,40	11,48
<b>FABBRICATO E</b>			
Locale tecnico antincendio	16,80	1,40	23,52
<b>Sistemazioni esterne residue</b>			
Aree pavimentate	12.193,09	0,02	243,86
<b>Totale</b>	<b>14.353,21</b>		<b>2.486,56</b>

I dati e gli allegati catastali del Lotto 1 sono riportati in allegato **(All. 4)**.

La superficie delle aree esterne è stata considerata al netto dello stradello.

Il complesso è dotato di parere favorevole di VVF prot. 0003610 del 12/03/2012, rilasciato dal Comando Provinciale dei VVF ma non si è riscontrata agli atti alcuna SCIA antincendio in corso di validità.

Il complesso è attualmente privo di agibilità.

**Lotto 2) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Mandas in Via Amsicora 55 identificato al catasto fabbricati al foglio 20 particella 715 sub 1, cat. f/2.**

Dalla Via Amsicora in Mandas (SU) l'immobile è accessibile dai civici nn° 57-59-63 **(Foto da n°89 a n°91)**.

Ricade nel centro storico, zona urbanistica A - Centro Matrice, del Comune di Mandas ed è soggetto ai vincoli urbanistici e paesaggistici dei centri di Antica e Prima formazione. Ricade inoltre in zona D4, Danno potenziale molto elevato, secondo il PAI Sardegna rev 2023.

Si fa presente che si è riscontrato un disallineamento tra identificativi al Catasto Fabbricati e catasto terreni. Nella visura al catasto Fabbricati, il bene è correttamente identificato e viene correlato l'immobile al catasto terreni identificato al foglio 20 particella 715. In realtà la particella n° 715 nella mappa catastale risulta altrove ed il mappale correttamente correlato all'immobile di cui al Lotto n°2 è il n° 887 del foglio 20. **Tale discrepanza dovrà essere corretta presso l'Agenzia del Territorio.**

L'immobile era destinato alla lavorazione del grano e si sviluppa su un piano terra, piano primo, piano secondo ed un sottotetto ora non più presente **(Foto da n°92 a n°94)**.

Dal civico n° 63 si accede a parte dei magazzini al piano terra. Questa porzione di immobile è situata al piano terra di un secondo edificio non oggetto di procedura. Dei tre locali ad uso magazzini uno è stato modificato e trasformato in cucina ed inglobato nell'edificio

adiacente **(Foto da n°98 a n°101)**. Nei rimanenti locali al piano terra si rinvengono, con ingresso dal civico n° 63, impianti e servitù relativi all'edificio adiacente e non oggetto di procedura.

Dal civico n° 59, tramite serranda in metallo **(Foto n°108)** si accede ad altra porzione del piano terra costituita da due magazzini comunicanti **(Foto da n°109 a n°115)**. Questi magazzini sono altresì accessibili dal civico n°57 sempre tramite altra serranda sempre in metallo **(Foto n°114)**.

Tramite scala in legno **(Foto n°113-116)** dal piano terra si accede al piano primo.

Anche questo piano primo era destinato alla trasformazione del grano ed è composto da due magazzini e da una terrazza a livello pavimentata **(Foto da n°117 a n°121)**. Tramite scala in ferro **(Foto n°112)** dal piano primo si raggiunge il piano secondo. A causa della precarietà del solaio di interpiano **(Foto n°123)** tale parte dell'immobile non è stata ispezionata. Inoltre oltre il piano secondo, si rinvengono elementi costitutivi di un piano sottotetto ora non più presente **(Foto n°124-125)**.

I magazzini con accesso al civico n° 63 sono realizzati con muratura in pietra con travi e piastri a vista in calcestruzzo armato e solaio in latero cemento. I magazzini con accesso ai civici nn°57-59 sono anch'essi realizzati in pietra con travi e pilastri a vista in calcestruzzo armato. Il solaio di interpiano tra piano terra e primo è parte realizzato in latero cemento e parte realizzato con travi in acciaio e pavimentazione in tavolato in legno. Il solaio di interpiano tra piano primo e secondo, è realizzato con travi in acciaio e pavimentazione in tavolato in legno.

L'altezza interna dei locali con accesso dal civico 63 variano da 3,65 a 3,80 m, quelli con accesso dai civici nn°57-59 al piano terra variano da 3,25 m a 3,47 m; al piano primo l'altezza interna varia da 4,20 m a 4,35 m, al piano secondo l'altezza interna è di circa 4,80 m.

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** Piano terra accesso dal civico n°63; parte in battuto di cemento e parte con mattonelle in gres 30 x 30 cm **(Foto n°95-97)**; Piano terra accesso dal civico n°57 e n° 59; in mattonelle di cemento 20 cm x 20 cm **(Foto n°115)**; Piano primo: parte con tavolato in legno e parte in mattonelle nel lastrico solare **(Foto n°117-121)**, Piano secondo: con tavolato in legno **(Foto n°123-124-125)**;

**RIVESTIMENTI:** cucina piano terra con accesso dal civico n°63: con piastrelle di ceramica 20 cm x 20 cm e muratura in pietra a vista **(Foto n°99-100-101)**. Lo stato di manutenzione della cucina è sufficiente. Le rimanenti pareti sono intonacate e tinteggiate.

**PARTIZIONI INTERNE:** piano terra con accesso dal civico 63; le partizioni interne sono parte in muratura intonacate e tinteggiate e parte pietra intonacate a calce e tinteggiate. **Locali con accesso dal civico n°57 e n°59;** le partizioni interne sono in muratura in pietra intonacate a calce e tinteggiate.

**CONTROSOFFITTO:** non presente;

**INFISSI:** magazzini con accesso dal civico n° 63; interni in legno esterni: serranda in metallo, infisso in cucina alluminio

e vetro senza camera e senza avvolgibili (**Foto n°91**);  
**magazzini con accesso dal civico 57-59**; infissi interni non  
presenti; **esterni** serrande in metallo e finestre in legno e vetro  
con scuri in legno.

**INFILTRAZIONI**: si rinvencono diffusi segni di umidità.

**SANITARI**: bagni non presenti;

**IMPIANTI**: l'impianto elettrico dei **magazzini con accesso dal civico 63** è realizzato parte a vista in canaletta e parte sotto traccia; **magazzini con accesso dal civico 57-59** non dotati di impianti. **Non sono presenti le dichiarazioni di conformità.**

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è cattivo.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile è stata correttamente rilevata sul posto;

La superficie viene riportata in (**All. 3**) ed è pari a **591,43 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

#### **Lotto 2**

Destinazione	Superficie mq	coeff correttivo	Superficie commerciale
<b>PIANO TERRA CIVICO 63</b>			
Magazzino	179,80	1,00	179,80
<b>PIANO TERRA CIVICO 57-59</b>			
Magazzino	174,05	1,00	174,05
<b>PIANO PRIMO CIVICO 57-59</b>			
Magazzino	156,00	1,00	156,00
Terrazza	35,81	0,10	3,58
<b>PIANO secondo CIVICO 57-59</b>			
Magazzino	156,00	0,50	78,00

---

---

	<b>Totale</b>	<b>701,66</b>		<b>591,43</b>
--	---------------	---------------	--	---------------

---

I dati e gli allegati catastali del Lotto 2 sono riportati in allegato (All. 4).

**L'immobile è sprovvisto di agibilità.**

**Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Nurallao (Nu) identificato al catasto terreni al foglio 25 particella 195 seminativo, mq catastali 1679 Rd 3,03 Ra 2,60 .**

Dalla SS 197 al Km 59.00 prima dell'abitato di Nurallao in località "Pira e Corroga" è situata l'area industriale P.I.P sede del lotto in esame. L'area è pianeggiante e la vegetazione è stata parzialmente rimossa. Il lotto è accessibile frontalmente dalla strada di urbanizzazione e attualmente risulta non edificato (Foto da n°126 a n°132) .

La superficie commerciale è individuata dalla superficie catastale pari a **1.679,00 mq** catastali.

**Lotto 4) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Nurallao (Nu) identificato al catasto terreni al foglio 25 particella 196 seminativo, mq catastali 1676 Rd 3,03 Ra 2,60 .**

Dalla SS 197 al Km 59.00 prima dell'abitato di Nurallao in località "Pira e Corroga" è situata l'area industriale P.I.P sede del lotto in esame. L'area è pianeggiante e la vegetazione è stata parzialmente rimossa. Il lotto è accessibile frontalmente dalla strada di urbanizzazione e attualmente risulta non edificato (Foto da n°126 a n°132) .

La superficie commerciale è individuata dalla superficie catastale pari a **1676,00 mq** catastali.

**ELENCO DELLE VENDITE O DONAZIONI IMMOBILIARI NEI CINQUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DI FALLIMENTO;**

Non risultano vendite o donazioni immobiliari nei cinque anni anteriori alla data di dichiarazione della liquidazione giudiziale pertinente alla Ditta [REDACTED]

**INDIVIDUAZIONE DI DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI COMPIUTI.**

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Quartucciu per il lotto in esame sono state reperite le seguenti autorizzazioni/concessioni (All. 5):

**Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Quartucciu in SS 554 km 10,100 identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3 e particella 543 sub 5, cat. D/8 edificati su terreno identificato al NCT al foglio 4 particella 427 di 15050 mq.**

- + Concessione edilizia prot n° 3749 del 06-04-1978 per la costruzione di un deposito attrezzi e recinzione;**
- + Concessione edilizia prot n° 13105 del 27-10-1978 per la costruzione di una recinzione;**
- + Domanda di condono edilizio in data 16-08-1985 prot.1177;**

- ✚ **Concessione edilizia in sanatoria 1159 del 01-10-1992;**
- ✚ **Prot. 18435-2010 del 12-11-2010** presentazione progetto di ampliamento l.R 4 del 23-10-2009;
- ✚ **Pratica suape 917-prot 3951- del 29- 02-2012 con immediato avvio a 20 giorni.** Ampliamento e ristrutturazione dei locali ad uso deposito, esposizione e vendita di prodotti per l'edilizia, L.R n. 21 del 21.11.2011, modifiche e integrazioni alla L.R. 23 ottobre 2009, n. 4 (Piano Casa) ed adeguamento alle norme di sicurezza.

Si rileva inoltre che era stato acquisito il Parere favorevole dei VVF ma non è stata poi presentata alcuna SCIA antincendio.

Inoltre, tra le prescrizioni fornite dagli enti, il Servizio Igiene Pubblica aveva rilasciato parere favorevole condizionato al raggiungimento del rapporto aeroilluminante di 1/8 negli ambienti della casa del custode.

Non risulta che questi adeguamenti siano stati fatti.

**Al momento l'immobile è privo di agibilità.**

L'immobile ricade in zona agricola E sottozona E2 come da allegato certificato di destinazione urbanistica.

Da un confronto tra le pratiche riscontrate **(All. 5)** e lo stato dei luoghi **(All. 3)** si rileva inoltre che vi sono le seguenti difformità:

1. L'immobile denominato C (Magazzino posteriore) è stato ampliato rispetto alla Pratica suape 917-prot 3951- del 29- 02-2012 e pertanto

- deve essere riportato alle dimensioni di quanto risulta nella richiesta; la superficie riscontrata è superiore a quanto assentito del 2,97%.
2. Nell'immobile A la tettoia posteriore è difforme ed è più grande del 56,07 % rispetto a quanto riscontrato nella Pratica suape 917-prot 3951- del 29- 02-2012; è necessario la rimozione della tettoia e la ricostruzione secondo quanto indicato nella pratica.
  3. Le cinque tettoie chiuse adibite a deposito materiali e riscontrate nei piazzali, **devono essere rimosse.**
  4. Nell'ultima progettazione presentata non sono presenti i locali tecnici D ed E realizzati in aderenza alla recinzione: difformità sanabile con accertamento di conformità;
  5. La parte anteriore del fabbricato A è ampliata rispetto alla Pratica suape 917-prot 3951- del 29- 02-2012 e pertanto **deve essere riportata alle dimensioni di quanto risulta in pratica suape**; la superficie riscontrata è superiore a quanto risulta in pratica suape del 7,11%.
  6. Diversa distribuzione delle partizioni interne Fabbricato A e Fabbricato C: difformità sanabile con mancata scia per opere interne;
  7. Nella pratica suape 917-prot 3951- del 29- 02-2012 non è presente la comunicazione di fine lavori ed il certificato di agibilità;

8. L'accesso dalla SS 554 non ha la configurazione regolamentare. L'ANAS non ha però competenza poiché la strada di penetrazione agraria non è ad uso esclusivo dell'attività commerciale in essere.
9. La recinzione di altezza 2.20 m in blocchetti di cemento non è conforme a quanto assentito con la Concessione edilizia prot n° 13105 del 27-10-1978: la recinzione nell'ultima pratica edilizia è però rappresentata come un muro.
10. Non sono state eseguite le modifiche richieste dalla ASL per il rapporto aero illuminante di alcuni ambienti del primo piano.

Per la regolarizzazione delle opere eseguite in parziale difformità alla pratica suape n°917-prot 3951- del 29/02/2012 sono necessari circa **35.000,00** euro (oltre iva) per demolizioni e ricostruzioni, **5.000,00** € di oneri tecnici per eseguire la pratica di regolarizzazione al comune di Quartucciu, **1.000,00** € per sanzioni per un totale di **41.000,00** €.

**L'importo effettivo andrà definito sulla base degli effettivi lavori da eseguirsi anche su indicazione del Comune di Quartucciu.**

**A questa cifra dovranno essere sommati gli oneri per la presentazione della SCIA presso il Comando dei VVF ed eventuale adeguamento dei presidi antincendio in base alle ultime norme tecniche. Questi oneri non sono al momento quantificabili.**

**Dovrà infine essere regolarizzato l'emungimento di acqua dal pozzo.**

Si indica infine che gli oneri per la concessione e la realizzazione dell'ingresso dalla SS 554 saranno noti solo dopo la presentazione della

pratica presso l'ente gestore della strada e pertanto non attualmente quantificabili.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni da parte del Comune di Quartucciu ed altri enti coinvolti in sede di presentazione della pratica presso il portale SUAPE. Non avendo infatti la sottoscritta presentato alcuna pratica, le indicazioni degli Uffici preposti potranno subire delle variazioni.

**Sono infine stimati indicativamente in 5.000,00 € lo smaltimento di rifiuti presenti sul sito.**

**Lotto 2) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Mandas in Via Amsicora 55 identificato al catasto fabbricati al foglio 20 particella 715 sub 1, cat. f/2 .**

Presso l'ufficio tecnico comunale del comune di Mandas non è stata reperita alcuna autorizzazione o licenza edilizia. Considerando la tipologia edilizia si reputa che l'immobile sia stato edificato prima del 1967.



Foto aerea del 1968



L'unico confronto possibile è con la planimetria catastale del 1984.

Rispetto a quest'ultima (All. 4), si osserva che è stata ricavata la cucina al piano terra e posta in comunicazione con edificio adiacente di terzi.

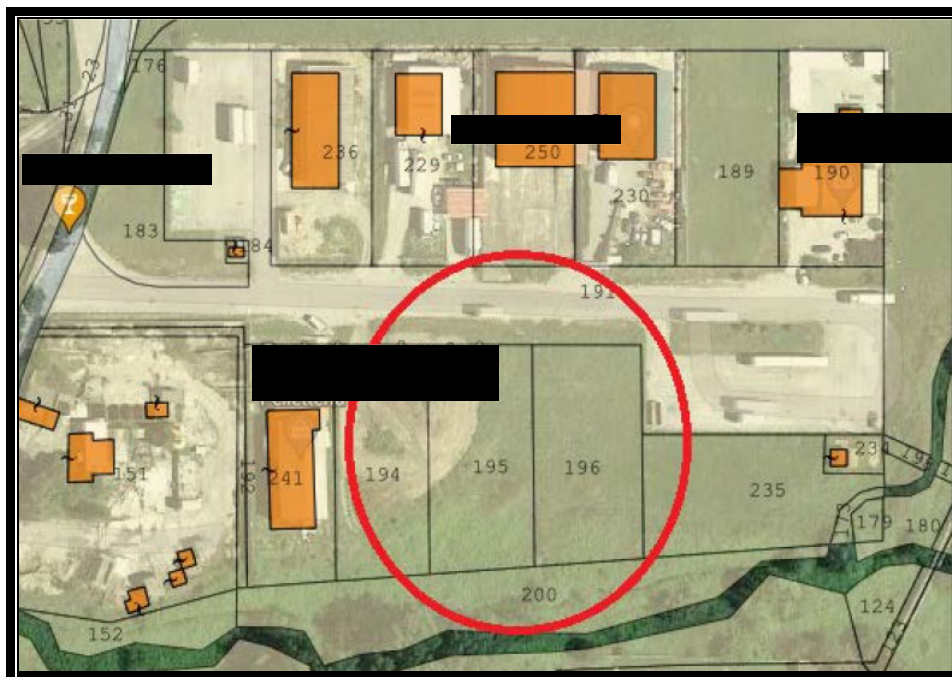
Sull'immobile infatti vi era una scrittura privata con il sig. [REDACTED] per l'acquisto dell'immobile in oggetto. La scrittura privata era datata 28 maggio 2002 per un valore di 25.825,00 € per il quale si obbligava di effettuare il rogito entro dicembre 2002, condizione che non è avvenuta. Di fatto l'acquirente ha disposto del bene annettendolo in parte all'immobile adiacente di sua proprietà e facendo passare impianti (fognari, canne fumarie etc) del proprio immobile in quello oggetto di valutazione.

**Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Nurallao (Nu) identificato al catasto terreni al foglio 25 particella 195 seminativo, mq catastali 1679 Rd 3,03 Ra 2,60 .**

**Lotto 4) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Nurallao (Nu) identificato al catasto terreni al foglio 25 particella 196 seminativo, mq catastali 1676 Rd 3,03 Ra 2,60**

I presenti terreni edificabili come detto si trovano nell'area P.i.P del comune di Nurallao. Il piano per gli insediamenti produttivi è stato approvato con la delibera n° 5 del 11-01-1995 del C.C e successivamente pubblicata su Buras. Successivamente tramite bando pubblico, due lotti sono stati assegnati alla società oggi in liquidazione. Tra i documenti reperiti presso il comune di Nurallao risulta depositato il progetto di un capannone per uso artigianale / commerciale che insiste sul lotto in esame (All.5). Dal momento che l'edificazione di fatto non è mai avvenuta entro

i termini stabiliti dal regolamento Area PIP, il lotto deve rientrare nel possesso del Comune con incameramento della cifra a suo tempo versata per l'acquisto per mancata edificazione. L'area è soggetta a tutte le norme del PIP di Nurallao, inclusi i criteri di assegnazione delle aree.



## CONFORMITA' CATASTALE

**Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Quartucciu in SS 554 km 10.100 identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3 e particella 543 sub 5, cat. D/8 edificati su terreno identificato al NCT al foglio 4 particella 427 di 15050 mq.**

Lo stato di fatto **(All. 3)** risulta difforme dallo stato catastale **(All. 4)** per i seguenti motivi:

1. Lo stato catastale non è conforme allo stato di fatto ma indica lo stato catastale delle opere assentite con la sanatoria del 1985.
2. È necessario la presentazione di una pratica Docfa per la variazione anche della rendita catastale che non risulta coerente con l'attuale stato di fatto.
3. E' necessario la presentazione di una nuova planimetria catastale.
4. Come spiegato in premessa, l'intestazione al Catasto terreni è ancora a favore del vecchio proprietario e sul mappale non risulta associato il tipo mappale: è necessario presentare una pratica in Catasto per richiedere l'allineamento.

Il costo per la variazione catastale ammonta a **2.500,00 €**

**Lotto 2) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Mandas in Via Amsicora 55 identificato al catasto fabbricati al foglio 20 particella 715 sub 1, cat. f/2 .**

L'immobile è censito nel catasto urbano e la planimetria corrisponde a quanto riscontrato anche se si osserva che il piano 3 soppalco attualmente non è presente ed il piano secondo risulta impraticabile. L'immobile non è inserito in mappa. Inoltre la cucina ricavata al piano terra non è presente in catasto così come la messa in comunicazione con immobile adiacente.

Sarà necessario anche effettuare la correzione del disallineamento tra catasto fabbricati e mappa catastale descritta in precedenza.

Il costo per la variazione catastale ammonta a **1.000,00 €**

**Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Nurallao (Nu) identificato al catasto terreni al foglio 25 particella 195 seminativo, mq catastali 1679 Rd 3,03 Ra 2,60 .**

Il terreno risulta accatastato al catasto terreni

**Lotto 4) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Nurallao (Nu) identificato al catasto terreni al foglio 25 particella 196 seminativo, mq catastali 1676 Rd 3,03 Ra 2,60**

Il terreno risulta accatastato al catasto terreni

## DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

### CRITERI E METODI DI STIMA

#### **✚ Criterio e metodo di stima adottato**

Il valore attuale dell'immobile è determinato dal valore di mercato del bene al netto dei costi necessari per regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito:

*“Il Valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.*

Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull’impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato. L’utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all’esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l’impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento di stima internazionale “International Valuation Standard” a noi più utile, che è il *market approach* (metodo del confronto di mercato).

Al contrario della stima monoparametrica il market approach prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, etc.), consentendo una stima meno soggetta a scelte arbitrarie del perito.

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila

una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti.

La scelta dei comparabili è effettuata cercando nel mercato immobiliare, **reali** compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizioni compravendite similare, nei due anni precedenti la stima. La ricerca per il lotto 1 è stata estesa fino a 36 mesi.

**Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Quartucciu in SS 554 km 10.100 identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 particella 543 sub 4, cat. A/3 e particella 543 sub 5, cat. D/8 edificati su terreno identificato al NCT al foglio 4 particella 427 di 15050 mq.**

### [RICERCA COMPARABILI](#)

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sui fogli catastali nn 8-5-4 del Comune di Quartucciu, verificando possibili compravendite di immobili similari all' immobile oggetto di perizia di categoria D/8-D/1-D/7.

Nel foglio 4 non è stato rinvenuto alcun immobile poichè tale foglio ricade in zona agricola. Nei fogli 8 e 5 sono stati rinvenuti sei atti di compravendite di immobili, di cui due non utilizzabili poiché privi di riferimenti metrici nelle planimetrie, uno invece si è ritenuto non attendibile ritenendo il prezzo eccessivamente basso.

Sono stati utilizzati 3 atti (All. 6) di immobili compravenduti nelle vicinanze della via SS 554 Km 10.100, uno ad una distanza di circa 1.050 m nella via Efisio Campus, il secondo presso Via Primo Maggio in località Pill'e Matta a 800,00 m ed il terzo sempre in località Pill'e Matta a 1.250 m dall'immobile in stima.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a 300.000,00 € per l'immobile sito in via Efisio Campus (Comparabile A), 350.000,00 € per l'immobile sito in Via Primo Maggio (Comparabile B) e 420.000,00 € per l'immobile sito in località Pill'e Matta (Comparabile C).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

## **TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

<b>Lotto 1 stato attuale e ripristini come da pratica suape 917</b>			
Destinazione	Superficie mq	coeff correttivo	Superficie commerciale
<b>FABBRICATO A</b>			
Sala esposizione anteriore	189,26	1,00	189,26
Sala esposizione	847,42	1,00	847,42
Deposito posteriore	118,90	1,00	118,90
tettoia posteriore	39,53	0,35	13,84
<b>FABBRICATO B</b>			
Uffici piano terra	112,20	2,00	224,40
balcone	3,25	0,20	0,65
Casa del custode piano primo	80,00	1,20	96,00
Terrazzo	31,96	0,10	3,20
<b>FABBRICATO C</b>			
Magazzini	709,02	1,00	709,02
<b>FABBRICATO D</b>			
Locale tecnico idrico	3,58	1,40	5,01
Locale tecnico elettrico	8,20	1,40	11,48
<b>FABBRICATO E</b>			
Locale tecnico antincendio	16,80	1,40	23,52
<b>Sistemazioni esterne residue</b>			
Aree pavimentate	12.193,09	0,02	243,86
<b>Totale</b>	<b>14.353,21</b>		<b>2.486,56</b>

### TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE A

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
<b>Comparabile A Via Efsio Campus 1,050 m</b>			
<b>Piano terra</b>			
Locale artigianale	378,64	1,00	378,64
Uffici	18,97	2,00	37,94
Piazzale	567,12	0,02	11,34
		<b>Totale</b>	<b>427,92</b>

### TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE B

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
<b>Comparabile B Pill'e matta Via Primo maggio 800 m da subject</b>			
<b>Piano terra</b>			
Locale artigianale	87,93	1,00	87,93
Uffici	57,96	2,00	115,92
Soppalco	53,74	0,80	42,99
<b>Piano primo</b>			
Uffici	191,80	2,00	383,60
<b>Piano Secondo</b>			
Terrazza	190,00	0,10	19,00
<b>Totale</b>			<b>649,44</b>

**TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE C**

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
<b>Comparabile C Localita Pill'e matta 1250 m da subject</b>			
<b>Piano terra</b>			
Locale artigianale	890,41	1,00	890,41
Uffici	92,87	2,00	185,74
Piazzale	759,39	0,02	15,19
<b>Piano primo</b>			
Depositi	74,58	1,00	74,58
<b>Totale</b>			<b>1 165,92</b>

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Localita	Via Efisio campus	Via Primo maggio Pill'E matta	Loc Pill'e Matta	SS554 km 10,100	
Distanza dal subiet (m)	1050	800	1250	0	
Prezzo (€)	300.000	350.000	420.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	27	12	6	0	0 % annuo
Data atto	#####	21/12/2023	21/06/2024	31/12/2024	
Superficie principale (mq)	378,64	87,93	964,99	1864,60	Indice mercantile 1
Casa del custode				80,00	Indice mercantile 1,2
Locali utilities				28,58	Indice mercantile 1,4
Terrazze scoperte		190,00		31,96	Indice mercantile 0 ,10
Uffici	18,97	249,76	92,77	110,03	Indice mercantile 2
Soppalco		53,74			Indice mercantile 0,8
Tettoie				39,53	Indice mercantile 0,35
Aree cortilizie	567,12		759,39	12193,09	Indice mercantile 0 ,02
Impianto Riscaldamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	1	2	0	1	costo impianto = 8,000€ vita economica = 15 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	4	3	2	4	Costo marginale da 0 a 1 = 30.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 60.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 90.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 120.000 €

## DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i prezzi medi riscontrati negli atti sono tutti compresi tra ottobre 2022 e giugno del 2024; come da osservatorio

della Agenzia delle Entrate per mq commerciale in Quartucciu alla data del secondo semestre 2022 erano pari a 650,00 €/mq (medio), così come alla data del primo semestre 2024 erano pari 650,00 €/mq.

Conseguentemente non riscontrando variazioni sensibili di prezzo (All. 6), il parametro data non viene assunto nei seguenti calcoli.

### SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i tre.

Il prezzo marginale per il Comparabile A è pari a:

$$300.000,00 \text{ €} / 427,92 \text{ mq} = 701,06 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile B si avrà

$$350.000,00 / 649,44 \text{ mq} = 538,92 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile C si avrà

$$420.000,00 / 1165,72 \text{ mq} = 360,29 \text{ €/mq}$$

Pertanto il prezzo marginale della superficie principale è € **360,29 €/mq**

### SUPERFICI SECONDARIE

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

<b>Caratteristica Superficie Tettoie</b>		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Tettoie	€	126,10 €/mq

**Caratteristica Superficie locali casa custode**

SUB = pS1 * Indice Mercantile Casa custode	€	432,35	€/mq
--	---	--------	------

**Caratteristica Superficie locali utilities**

SUB = pS1 * Indice Mercantile locali polifunzionali	€	504,41	€/mq
---	---	--------	------

**Caratteristica Superficie Soppalchi**

SUB = pS1 * Indice Mercantile loggiati/verande	€	288,23	€/mq
--	---	--------	------

**Caratteristica Superficie Uffici**

SUB = pS1 * Indice Mercantile Uffici	€	720,59	€/mq
--------------------------------------	---	--------	------

**Caratteristica Superficie aree cortilizie**

SUB = pS1 * Indice Mercantile aree cortilizie	€	7,21	€/mq
---	---	------	------

**Caratteristica Superficie Terrazze pavimentate scoperte**

SUB = pS1 * Indice Mercantile terrazze pavimentate scoperte	€	36,03	€/mq
---	---	-------	------

**IMPIANTI TECNOLOGICI**

Gli impianti tecnologici ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale degli impianti è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetustà} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- a) Vita utile impianto riscaldamento a pompe di calore 15 anni e  
costo € 8.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da impianto di climatizzazione. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita il **comparabile C** è privo di impianto di climatizzazione, mentre il **comparabile A e B** hanno entrambi presente la climatizzazione.

### STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 30.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento =	0
Stato conservativo discreto, decremento =	€ 30.000,00
Stato conservativo sufficiente, decremento =	€ 60.000,00
Stato conservativo mediocre, decremento =	€ 90.000,00
Stato conservativo scarso, decremento =	€ 120.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

Il grado di manutenzione del lotto 1 è **buono**.

Market Comparison Approach			
Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	B
Data (mesi)	0,00		
Superficie principale (mq)	€ 360,29	€ 360,29	€ 360,29
locali casa del custode	€ 432,35	€ 432,35	€ 432,35
locali polifunzionali Utilities	€ 504,41	€ 504,41	€ 504,41
Soppalchi	€ 288,23	€ 288,23	€ 288,23
Uffici	€ 720,59	€ 720,59	€ 720,59
terrazze scoperte	€ 36,03	€ 36,03	€ 36,03
Tettoie aperte	€ 126,10	€ 126,10	€ 126,10
Aree cortilizie	€ 7,21	€ 7,21	€ 7,21
Impianto Riscaldamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 2.133,33	€ 3.200,00	€ -
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

Market Comparison Approach			
Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	300.000,00	350.000,00	420.000,00
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	535.381,03	640.121,82	324.123,21
locali casa del custode	34.588,13	34.588,13	34.588,13
Locali utilities	14.416,04	14.416,04	14.416,04
Soppalchi	0,00	-15.489,72	0,00
Uffici	65.616,57	-100.687,49	12.437,32
Terrazze scoperte	1.151,50	-5.694,07	1.151,50
Tettoie aperte	4.984,83	4.984,83	4.984,83
Aree cortilizie	83.775,12	87.861,71	82.389,65
Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	30.000,00	60.000,00
Impianto Riscaldamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	-3.200,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>1.039.913,23</b>	<b>1.036.901,26</b>	<b>954.090,68</b>
Sitensi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		9,00%	<10%
Valore di Mercato media fra A e B	1.038.407,24	0,29%	<10%
Valore di Mercato media fra B e C	995.495,97	8,68%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	1.010.301,72	9,00%	<10%
<b>Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%</b>			

La divergenza percentuale assoluta (data dal rapporto tra la differenza dei valori corretti dei comparabili e il valore del comparabile più

basso) deve essere inferiore al 10%, nel nostro caso la divergenza è pari al 8,97%.

**Valore di mercato immobile** =  $(1.039.913,23 \text{ €} + 1.036.901,26 \text{ €} + 954.090,68 \text{ €})/3 = 1.010.301,39 \text{ €}$

Poiché i comparabili trovati sono ubicati in zona industriale di Pill'e Matta e non sono sul fronte strada, la scrivente ritiene di dover incrementare il valore riscontrato del 20% per tenere conto della migliore appetibilità e visibilità dalla S.S. 554. Per quanto sopra il valore di mercato dell'immobile è pari a

**Valore** <sub>Lotto1</sub> = **1.212.361,67 €**

-

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

- a) Oneri di demolizione e ricostruzione e regolarizzazione pratica edilizia pari a **41.000,00 €**;
- b) Oneri per il nuovo accatastamento **2.500,00 €**;
- c) Smaltimento rifiuti a corpo **5.000,00 €**

$V_{\text{comm. Lotto 1}} = 1.212.361,67 \text{ €} - (41.000,00 \text{ €} + 2.500,00 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €}) = 1.163.861,67 \text{ €}$

Si arrotonda a:  **$V_{\text{comm. Lotto 1}} = 1.164.000,00 \text{ €}$**

**Lotto 2) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Mandas in Via Amsicora 55 identificato al catasto fabbricati al foglio 20 particella 715 sub 1, cat. f/2 .**

## RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sui fogli catastali nn 20-10-11 del Comune di Mandas, verificando possibili compravendite di immobili simili all' immobile oggetto di perizia di categoria D/8-D/1-D/7, C2.

La ricerca si è focalizzata in seconda battuta solo sul foglio 20, in quanto in tale foglio ricade il centro abitato del paese dove è possibile reperire con certezza immobili simili a quello di stima.

Nel foglio 20 sono stati rinvenuti quattro atti di compravendite di immobili di cui uno non utilizzabile poiché privo di riferimenti metrici nelle planimetrie.

Sono stati utilizzati 3 atti (**All. 6**) di immobili compravenduti nelle vicinanze della via Amsicora 57-59-63 , uno ad una distanza di circa 300 m nella via Regina Margherita, il secondo presso Via Nuoro al civico 24 a 490 m ed il terzo in via Nuova 66 a 385 m dall'immobile in stima.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a **8.000,00 €** per l'immobile sito in via Regina Margherita (Comparabile A), **14.790,00 €** per l'immobile sito in Via Nuoro (Comparabile B) e **15.000,00 €** per l'immobile sito in Via Nuova (Comparabile C).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

**TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

<b>Lotto2</b>			
Destinazione	Superficie mq	coeff correttivo	Superficie commerciale
<b>PIANO TERRA CIVICO 63</b>			
Magazzino	179,80	1,00	179,80
<b>PIANO TERRA CIVICO 57-59</b>			
Magazzino	174,05	1,00	174,05
<b>PIANO PRIMO CIVICO 57-59</b>			
Magazzino	156,00	1,00	156,00
Terrazza	35,81	0,10	3,58
<b>PIANO secondo CIVICO 57-59</b>			
Magazzino	156,00	0,50	78,00
<b>Totale</b>	<b>701,66</b>		<b>591,43</b>

**TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE A**

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
<b>Comparabile A Via Regina Margherita 3 -300 m</b>			
<b>Piano Primo</b>			
Magazzini	54,54	1,00	54,54
<b>Totale</b>			<b>54,54</b>

**TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE B**

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Comparabile B Via Nuoro 24 490 m da subject			
<b>Piano terra</b>			
Magazzini	72,72	1,00	72,72
Cortile	174,79	0,02	3,50
		<b>Totale</b>	<b>76,22</b>

**TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE C**

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Comparabile C Via Nuova 66 385 m da subject			
<b>Piano terra</b>			
Magazzini	121,05	1,00	121,05
Cortile	98,90	0,02	1,98
		<b>Totale</b>	<b>123,03</b>

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
	Via Regina margherita 3	Via Nuoro 24	ViaNuova 66		
Distanza dal subject (m)	300	490	385		
1 Prezzo (€)	8 000	14 790	15 000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2 Data (mesi)	31,5	46,10	19,1		0,00 % annuo
2a Data atto	30/05/2022	18/03/2021	07/06/2023	31/12/2024	
3 Superficie principale (mq)	54,54	72,72	121,05	587,85	Indice mercantile 1
4 Terrazze				35,81	Indice mercantile 0,1
5 Cortile		174,79	98,90		Indice mercantile 0,02
6 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0	0	0	0	costo impianto = 0,000 € vita economica = 15anni
7 Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	1	1	1	0	Costo marginale da 0 a 1 = 25.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 50.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 75.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 100.000 €

## DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i prezzi medi riscontrati negli atti sono tutti compresi tra marzo 2021 e giugno del 2023; come da osservatorio della Agenzia delle Entrate per mq commerciale in Mandas alla data del primo semestre 2021 i valori erano pari a 525,00 €/mq (medio), così come alla data del primo semestre 2024 erano pari 525,00 €/mq.

Conseguentemente non riscontrando variazioni sensibili di prezzo (All. 6), il parametro data non viene assunto nei seguenti calcoli.

### SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i tre.

il prezzo marginale per il Comparabile A è pari a

$$8.00,00 \text{ €} / 54,54 \text{ mq} = 146,68 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile B si avrà

$$14.790,00 / 76,22 \text{ mq} = 194,05 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile C si avrà

$$15.000,00 / 123,03 \text{ mq} = 121,92 \text{ €/mq}$$

Pertanto il prezzo marginale della superficie principale è € **121,92 €/mq**

### SUPERFICI SECONDARIE

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

<b>Caratteristica Superficie Terrazze</b>		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Terrazze	€	12,19 €/mq
<b>Caratteristica Superficie Cortili</b>		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Cortili	€	2,44 €/mq

### IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Non sono stati considerati in quanto non presenti.

### STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 25.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento =	0
Stato conservativo discreto, decremento =	€ 25.000,00
Stato conservativo sufficiente, decremento =	€ 50.000,00
Stato conservativo mediocre, decremento =	€ 75.000,00
Stato conservativo scarso, decremento =	€ 100.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

Il grado di manutenzione del **lotto 2** è scarso.

<b>Market Comparison Approach</b>				
<b>Tabella Prezzi Marginali</b>				
<b>Prezzo di mercato e caratteristica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	
1 Data (mesi)	0,00	€ -	€ -	
2 Superficie principale (mq)	€ 121,92	€ 121,92	€ 121,92	
3 Terrazze	€ 12,19	€ 12,19	€ 12,19	
4 Cortili	€ 2,44	€ 2,44	€ 2,44	
5 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ -	€ -	€ -	
6 Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 25 000,00	€ 25 000,00	€ 25 000,00	

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

<b>Market Comparison Approach</b>			
<b>Tabella di Valutazione</b>			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
1 Prezzo	8 000,00	14 790,00	15 000,00
2 Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
3 Superficie principale (mq)	65 023,00	62 806,43	56 913,87
4 Terrazze	436,61	436,61	436,61
5 Cortili	0,00	-426,22	-241,16
6 Stato di Manutenzione (Conservazione)	-25 000,00	-25 000,00	-25 000,00
7 Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>48 459,61</b>	<b>52 606,82</b>	<b>47 109,32</b>
<b>Sitensi di Stima</b>			
<b>D% = (max-min)/min &lt; 10%</b>		11,67%	>10%
<b>Valore di Mercato media fra A e B</b>	50 533,22	8,56%	<10%
<b>Valore di Mercato media fra B e C</b>	49 858,07	11,67%	>10%
<b>Valore di Mercato media fra A, B e C</b>	49 391,92	11,67%	>10%
<b>Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%</b>			

La divergenza percentuale assoluta (data dal rapporto tra la differenza dei valori corretti dei comparabili e il valore del comparabile più basso) deve essere inferiore al 10%, nel nostro caso la divergenza è pari al 11,67%.

Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%; utilizziamo

[REDACTED]

---

pertanto la media tra il comparabile A e B con divergenza pari a 8,56%

**Valore di mercato immobile** =  $(48\,459,61 + 52\,606,82)/2 = 50.533,22$   
€

Come descritto precedentemente l'immobile è gravato con servitù di acquedotto e fogne e di altri impianti afferenti ad altra unità immobiliare non facente parte del fallimento. Per tenere conto di tali servitù, difficilmente rimovibili, si applica all'immobile un deprezzamento del 30%. Discende pertanto:

**Valore di mercato immobile** =  $50.533,22 \text{ €} \times 0,70 = 35.373,25 \text{ €}$

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

a) Oneri per la presentazione del tipo mappale e regolarizzazione planimetria catastale: **1.500,00 €**

$V_{\text{comm Lotto 2}} = 35.373,25 \text{ €} - 1.500,00 = 33.873,25 \text{ €}$

Si arrotonda a:  **$V_{\text{comm. Lotto 2}} = 34.000,00 \text{ €}$**

**Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Nurallao (Nu) identificato al catasto terreni al foglio 25 particella 195 seminativo, mq catastali 1679 Rd 3,03 Ra 2,60 .**

Tra la documentazione reperita dal comune di Nurallao è presente il verbale di deliberazione della giunta Comunale n° 10 del 22-02-2002 di approvazione del prezzo di vendita delle Aree P.I.P. (A11.5)

Il prezzo stimato è stato pari 5,68 €/mq. Si ritiene ancora congruo per un area edificabile per uso artigianale e commerciale il valore esposto.

Pertanto

$$V_{\text{comm Lotto 3}} = 1.679,00 \text{ mq} \times 5,68 \text{ €/mq} = 9.536,72 \text{ €}$$

Si arrotonda a:  $V_{\text{comm. Lotto 3}} = 9.500,00 \text{ €}$

**Lotto 4) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Nurallao (Nu) identificato al catasto terreni al foglio 25 particella 196 seminativo, mq catastali 1676 Rd 3,03 Ra 2,60**

Tra la documentazione reperita dal comune di Nurallao è presente il verbale di deliberazione della giunta Comunale n° 10 del 22-02-202 di approvazione del prezzo di vendita delle Aree P.I.P. (A11.4)

Il prezzo stimato è stato pari 5,68 €/mq. Si ritiene ancora congruo per un area edificabile per uso artigianale e commerciale il valore esposto.

Pertanto:

$$V_{\text{comm lotto 4}} = 1.676,00 \text{ mq} \times 5,68 \text{ €/mq} = 9.519,68 \text{ €}$$

Si arrotonda a:  $V_{\text{comm.Lotto 4}} = 9.500,00 \text{ €}$

## CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla **data attuale** è pari a:

<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valori</b>
<b>IPOTESI CONTINUITA'</b>		
1	Compendio in Quartucciu SS 554 Km 10,10	1.164.000,00 €
2	Immobile in Mandas Via Amsicora 55	34.000,00 €
3	Terreno area Pip Nurallao	9.500,00 €
4	Terreno area Pip Nurallao	9.500,00 €

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 31 gennaio 2025

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

