

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Fallimenti

Procedura CP n° 1/2019

Giudice Delegato
[REDACTED]

Liquidatore Giudiziale
[REDACTED]

Commissario Giudiziale
[REDACTED]

Commissario Giudiziale
[REDACTED]

C.T.P.

Dario Cadau Dottore Agronomo

**Frazionamento e valutazione immobili in Elmas Via delle Miniere Zona
Industriale Cacip
per il procedimento di Concordato Pieno In continuità :**

Ditta: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

1- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

- 1.1 – IMMOBILI OGGETTO DI STIMA
- 1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 1.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
 - 1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE
 - 1.3.2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA

- 2.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE
- 2.2 – PROVVEDIMENTO/I DI ABITABILITÀ

3 – STATO DI POSSESSO

4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5 – STIMA DELL'IMMOBILE

- 5.1 – CRITERI DI STIMA
- 5.2 – FONTI DI INFORMAZIONE
- 5.3 – STIMA DELL'IMMOBILE
- 5.4 – VALORE DI STIMA
- 5.5 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

Premessa

Il sottoscritto Dario Cadau Dottore Agronomo residente in [REDACTED] con studio in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Agronomi della provincia di Cagliari al [REDACTED] ed iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato nominato CTP per la causa indicata in epigrafe.

Ad espletamento dell'incarico lo scrivente ha svolto i seguenti quesiti:

- 1) Verifica documentazione e acquisizione di quanto mancante.
- 2) Descrizione degli immobili.
- 3) Accertamento della conformità dei beni.
- 4) Aggiornamento catastale.
- 5) Valutato se l'immobile può essere venduto singolarmente o in lotti.
- 6) Se l'immobile è pignorato pro quota, indicare i proprietari.
- 7) Accertare se l'immobile è libero o occupato.
- 8) Accertamento di vincoli sull'immobile.
- 9) Verifica di gravami.
- 10) Determinare il valore dell'immobile.
- 11) Acquisire informazioni sull'importo annuo di gestione e manutenzione.

Il giorno 06/10/2025 alle il CTP ha eseguito i sopralluoghi coadiuvato da due collaboratori, [REDACTED] Geometra e [REDACTED] Ingegnere allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali, e di controllare le reali condizioni dei beni.

1 – Identificazione e descrizione dei beni

1.1 – Immobili oggetto di vendita

Gli immobili oggetto di perizia sono situati in comune di Elmas in Via delle Miniere n. 39 e n. 37 in zona industriale CACIP.

1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili risultano così censiti : N.C.E.U. del Comune di Cagliari (CA) come di seguito:

- Unità immobiliare 1 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 13 , zona censuaria U, classe 2, categoria A10, consistenza 7,5 Vani/ 201 mq, rendita € 1.413,80 – Uffici assicurativi.
- Unità immobiliare 2 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 14 , zona censuaria U, classe 2, categoria A10, consistenza 13,5 Vani/ 345 mq, rendita € 2.544,84 – Uffici commerciali.
- Unità immobiliare 3 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 15 , zona censuaria U, classe 2, categoria A10, consistenza 11 Vani/ 274 mq, rendita € 2.073,57 – Uffici commerciali.
- Unità immobiliare 4 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 16 , zona censuaria U, classe 0703, categoria D8, rendita € 8.654,94 – deposito e commercio ricambi.
- Unità immobiliare 5 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 17 , zona censuaria U, classe 0706, categoria D7, rendita € 5.832,96 – officina meccanica.
- Unità immobiliare 6 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 18 , zona censuaria U, classe 0706, categoria D7, rendita € 7.414,32 – officina meccanica.
- Unità immobiliare 7 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 19 , zona censuaria U, classe 0105, categoria D1, rendita € 214,62 – Cabina Elettrica a servizio del complesso e dei due impianti fotovoltaici in leasing identificati al foglio 9 mappale 1584 sub 9 e 10.
- Unità immobiliare 8 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T-1, foglio 9, particella 1584, sub. 20 , zona censuaria U, classe 0402, categoria D7, rendita € 10.285,32 – Magazzino merci varie.
- Unità immobiliare 9 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T-1, foglio 9, particella 1584, sub. 21 , zona censuaria U, classe 0703, categoria D8, rendita € 14.212,92 – deposito lubrificanti, deposito mangimi/merci varie e punto vendita.

- Unità immobiliare 10 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T-1, foglio 9, particella 1584, sub. 23 , zona censuaria U, classe 2, categoria A10, rendita € 4.524,16 – uffici piano primo.
- Unità immobiliare 11 sita nel Comune di Elmas (CA) in Viale Elmas snc, piano 1, foglio 9, particella 1584, sub. 1 , zona censuaria U, classe 2, categoria A2, rendita € 451,90 – abitazione custode.
- Unità immobiliare 12 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere snc, piano 1, foglio 9, particella 1584, sub. 9 , zona censuaria U, categoria D1, rendita € 8.876,00 – Impianto fotovoltaico.
- Unità immobiliare 13 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere snc, piano 1, foglio 9, particella 1584, sub. 10 , zona censuaria U, categoria D1, rendita € 5.124,00 – Impianto fotovoltaico.
- Unità immobiliare 14 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere snc, piano T, foglio 12, particella 522, vigneto di classe 2, superficie 670 mq, reddito dominicale € 5,71 reddito agrario € 3,11 – terreno inedificato
 foglio 12, particella 517 categoria in accertamento, superficie 1.280 mq, reddito dominicale € -- reddito agrario € -- – terreno con tettoia
 foglio 12, particella 513 categoria vigneto di classe 2, superficie 235 mq, reddito dominicale € 2,00 reddito agrario € 1,09 – terreno inedificato
 foglio 9, particella 833 categoria vigneto di classe 2, superficie 105 mq, reddito dominicale € 0,89 reddito agrario € 0,49 – terreno inedificato
 foglio 9, particella 837, categoria vigneto di classe 2, superficie 750 mq, reddito dominicale € 6,39 reddito agrario € 3,49 – terreno inedificato
 foglio 9, particella 841, categoria vigneto di classe 2, superficie 220 mq, reddito dominicale € 1,87 reddito agrario € 1,02 – terreno inedificato
 foglio 9, particella 849, categoria vigneto di classe 2, superficie 1.040 mq, reddito dominicale € 8,86 reddito agrario € 4,83 – terreno inedificato
 foglio 9, particella 855, categoria vigneto di classe 2, superficie 760 mq, reddito dominicale € 6,48 reddito agrario € 3,53 – terreno inedificato
 foglio 9, particella 861, categoria vigneto di classe 2, superficie 1.676 mq, reddito dominicale € 14,28 reddito agrario € 7,79 – terreno inedificato
 foglio 9, particella 845, categoria vigneto di classe 2, superficie 285 mq, reddito dominicale 2,43, reddito agrario 1,32 – terreno inedificato
 foglio 9, particella 866, categoria vigneto di classe 2, superficie 20 mq, reddito dominicale 0,17 reddito agrario 0,09 – terreno inedificato

Totale superficie catastale lotto mq 7.041,00

1.3 – Descrizione degli immobili

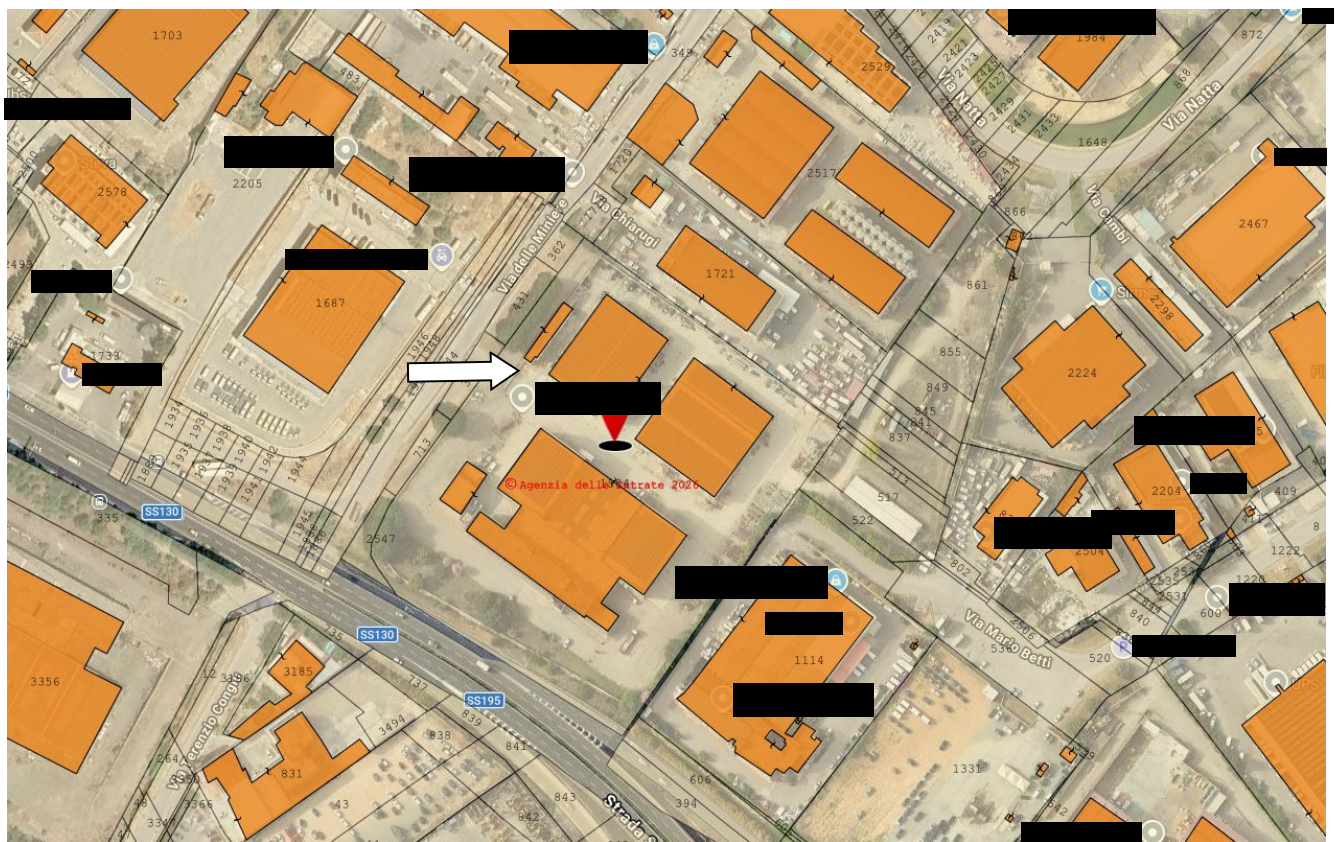
1.3.1 – Descrizione generale

Lotto

Il complesso si trova alle porte di Cagliari, in prossimità dell'aeroporto di Elmas, più precisamente in zona industriale CACIP nel comune censuario di Elmas, in via delle Miniere.

Il complesso è composto da 14 unità adibite a uffici assicurativi, uffici commerciali, officine meccaniche, deposito e rivendita ricambi, magazzini merci varie, deposito lubrificanti, abitazione custode, impianto fotovoltaico e lotto di terreno edificabile.

Coordinate geografiche 39°15'28.90" N ; 9°04'31.25" E



1.3.2 – Descrizione dell'immobile

Il complesso è composto da 14 unità edificate ai piani Terra e/o Primo.

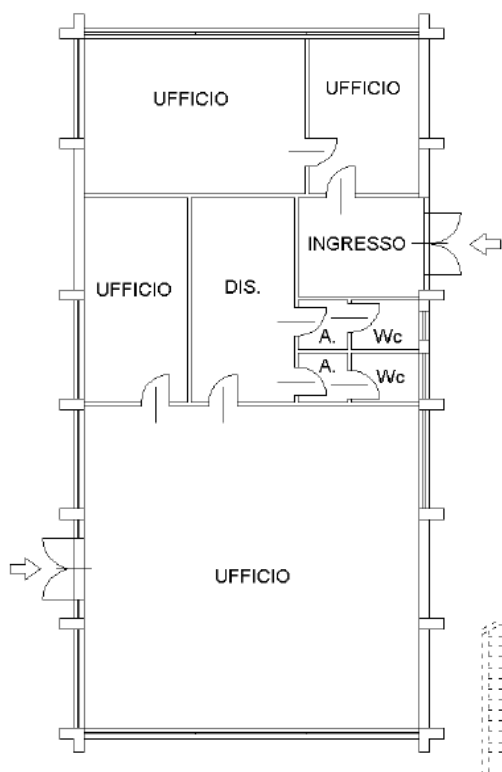
Al complesso si accede da Via delle miniere tramite strada consortile, il complesso ha un piazzale in cls industriale suddiviso in zone comuni non censibili, zone comuni ad alcuni subalterni e zone comuni ad un singolo immobile.

La cabina elettrica da cui partiranno le utenze delle singole unità è parte di proprietà Enel e parte del complesso, in prossimità della cabina Enel è previsto lo snodo per gli allacci Abbanoa, acqua e fogne. Lo snodo Telecom in fibra è al confine del complesso con la zona consortile.

Uffici Assicurativi, unità 1

- Unità immobiliare 1 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 13 , zona censuaria U, classe 2, categoria A10, consistenza 7,5 Vani/ 201 mq, rendita € 1.413,80

Il locale è costituito da cinque vani adibiti a ufficio, un vano adibito a archivio/disimpegno oltre due bagni con antibagno.



Superficie lorda pt mq 201

Superficie ragguagliata m^2 201 x 1 = 201,00 m^2

Totale superficie commerciale \approx **201 m^2**

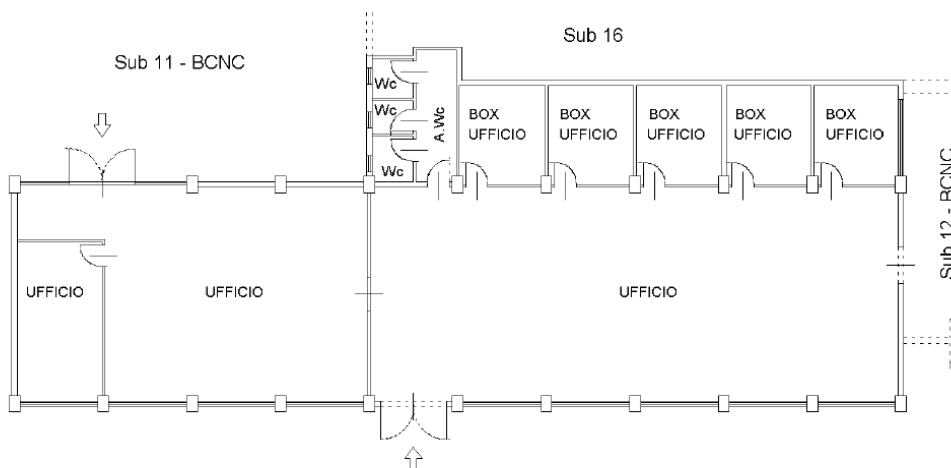
Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.

Le caratteristiche e le finiture sono medie, con pavimenti in gres, intonaci rifiniti e tinteggiati, impianti sotto traccia ed entro blindo, infissi interni in legno ed esterni in alluminio.

Uffici Commerciali, unità 2

- Unità immobiliare 2 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 14 , zona censuaria U, classe 2, categoria A10, consistenza 13,5 Vani/ 345 mq, rendita € 2.544,84

Il locale è costituito da otto vani adibiti a ufficio, disimpegno/antibagno con tre bagni.



Superficie lorda pt mq 345

Superficie ragguagliata m^2 345 x 1 = 345,00 m^2

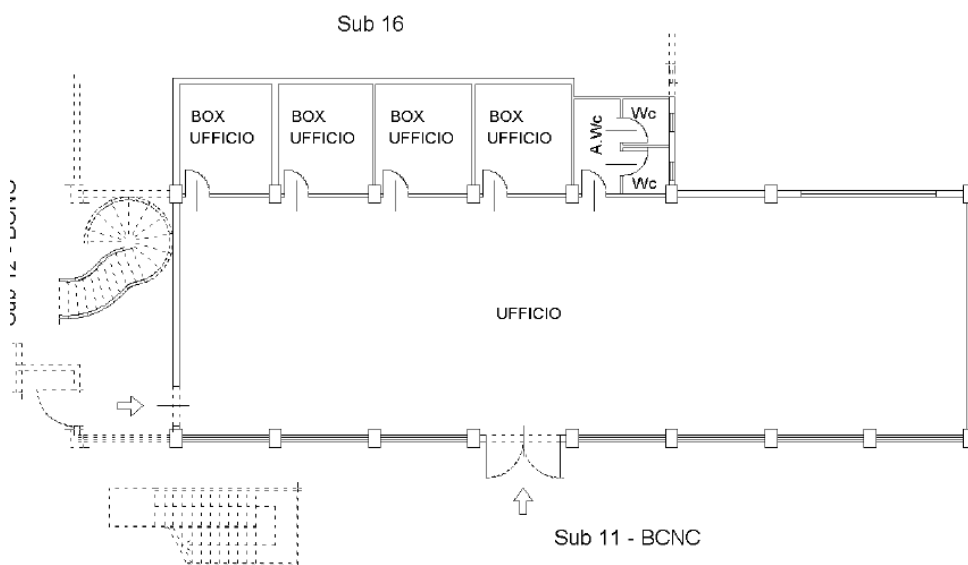
Totale superficie commerciale \approx **345 m^2**

Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.

Le caratteristiche e le finiture sono medie, con pavimenti rialzati su idonea struttura metallica intonaci tinteggiati, impianti sotto traccia ed entro blindo, infissi interni in pvc ed esterni in alluminio.

Uffici Commerciali, unità 3

- Unità immobiliare 3 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 15, zona censuaria U, classe 2, categoria A10, consistenza 11 Vani/ 274 mq, rendita € 2.073,57
Il locale è costituito da cinque vani adibiti a ufficio e antibagno con due bagni.



Superficie lorda pt mq 345

Superficie ragguagliata m² 274 x 1 = 274,00 m²

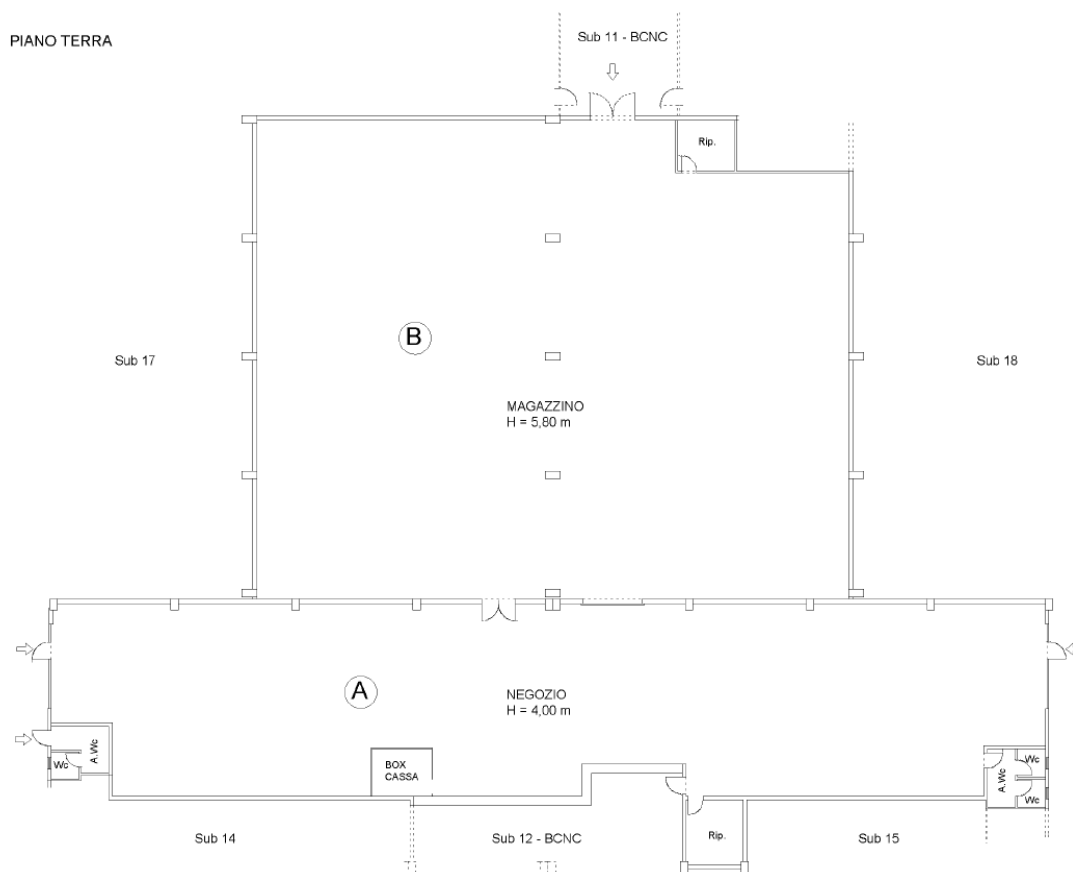
Totale superficie commerciale ≈ **274 m²**

Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.

Le caratteristiche e le finiture sono medie, con pavimenti rialzati su idonea struttura metallica intonaci tinteggiati, impianti sotto traccia ed entro blindo, infissi interni in pvc ed esterni in alluminio.

Deposito e locale vendita ricambi, unità 4

- Unità immobiliare 4 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 16 , zona censuaria U, classe 0703, categoria D8, rendita € 8.654,94
Il locale è costituito da un magazzino con ripostiglio, un negozio con box cassa, ripostiglio e tre bagni.



Superficie lorda locale commerciale pt mq 581

Superficie lorda locale deposito pt mq 812

Superficie ragguagliata m² 581 x 1 = 581,00 m²

Superficie ragguagliata m² 812 x 1 = 812,00 m²

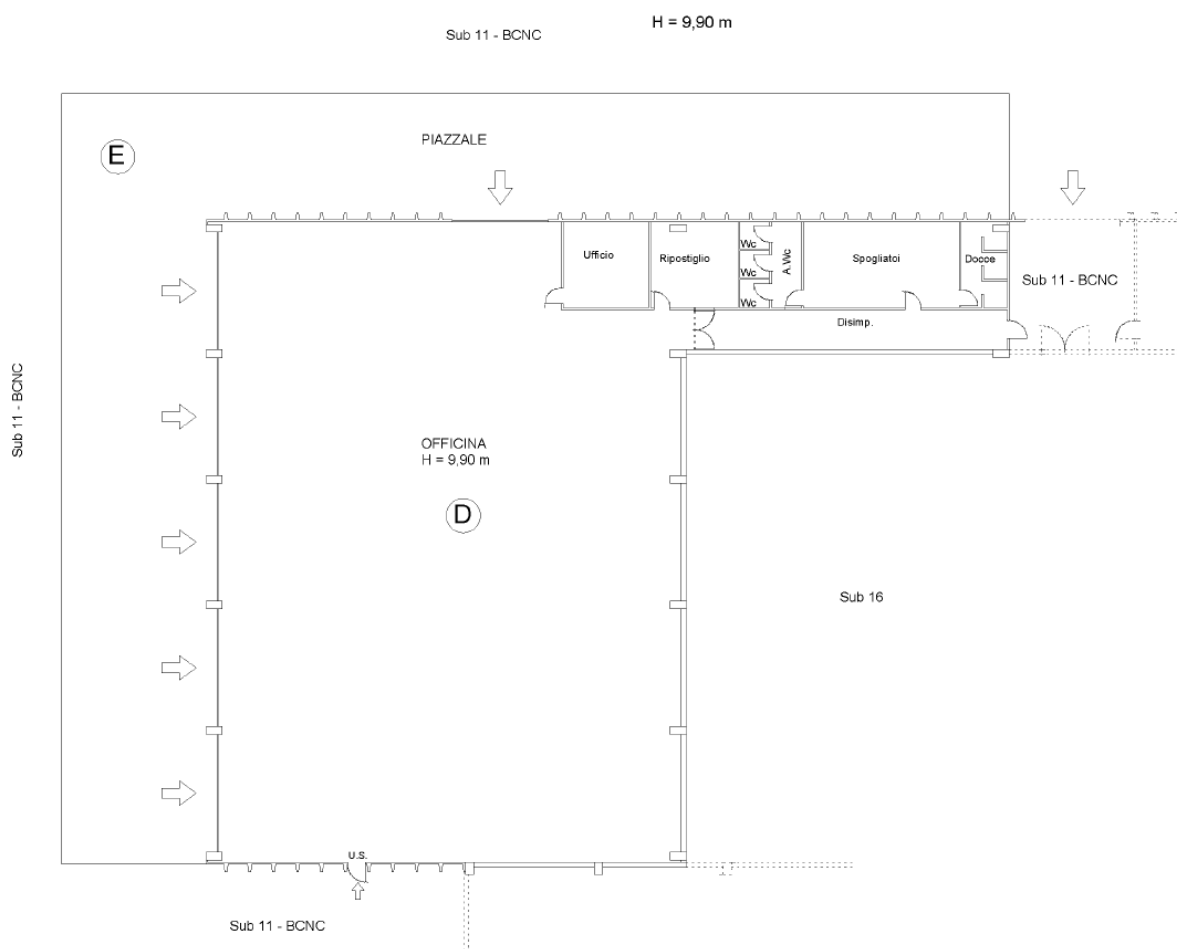
Totale superficie commerciale ≈ **1.393 m²**

Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.

Le caratteristiche e le finiture sono medie, con pavimenti in cls, impianti entro blindo, infissi interni ed esterni in alluminio.

Officina meccanica, unità 5

- Unità immobiliare 5 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 17, zona censuaria U, classe 0706, categoria D7, rendita € 5.832,96
Il locale è costituito da Officina, Ufficio, Ripostiglio, spogliatoio, docce, tre bagni e piazzale di pertinenza.



Superficie lorda locale officina e accessori pt mq 893,00

Superficie lorda piazzale pt mq 539,00

Superficie ragguagliata m² 893 x 1 = 893,00 m²

Superficie ragguagliata m² 539 x 0,1 = 53,9 m²

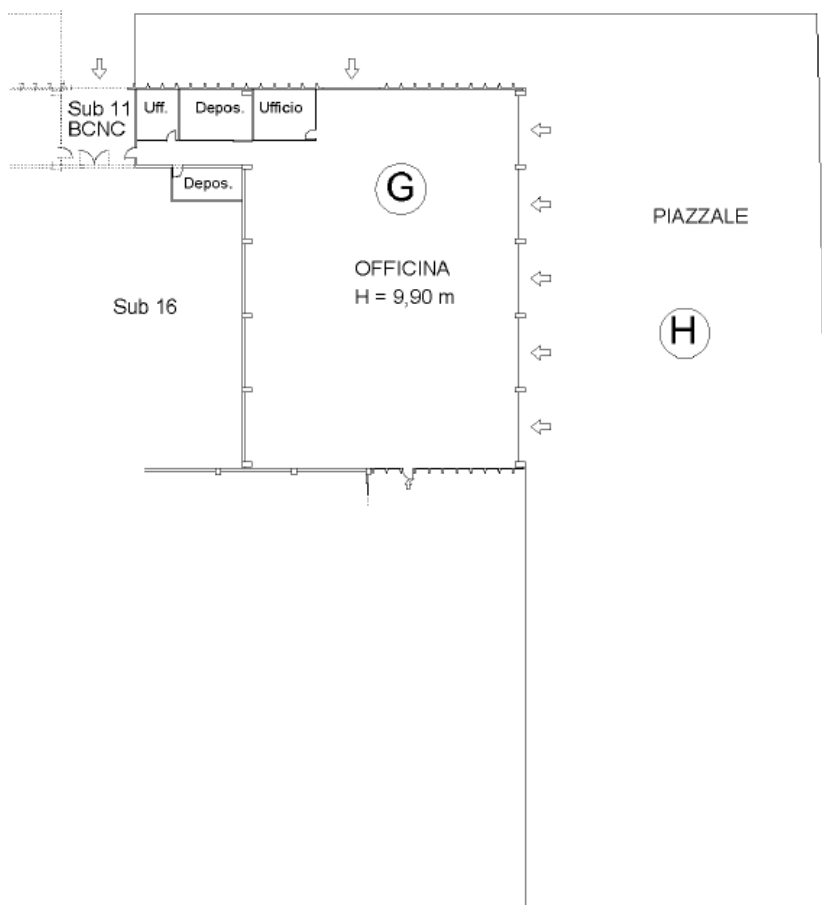
Totale superficie commerciale $\approx 947 \text{ m}^2$

Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.

Le caratteristiche e le finiture sono medie, con pavimenti in cls, impianti entro blindo, infissi interni ed esterni in alluminio.

Officina meccanica, unità 6

- Unità immobiliare 6 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 18, zona censuaria U, classe 0706, categoria D7, rendita € 7.414,32
Il locale è costituito da Officina, due Uffici, due Depositi, e piazzale di pertinenza.



Superficie lorda locale officina e accessori pt mq 862,00

Superficie lorda piazzale pt mq 2.172,00

<u>Superficie ragguagliata</u>	<u>m²</u>	<u>862 x 1 = 862,00 m²</u>
<u>Superficie ragguagliata</u>	<u>m²</u>	<u>862 x 0,1 = 86,2 m²</u>
<u>Superficie ragguagliata</u>	<u>m²</u>	<u>1.310 x 0,02 = 26 m²</u>

Totale superficie commerciale ≈ **975 m²**

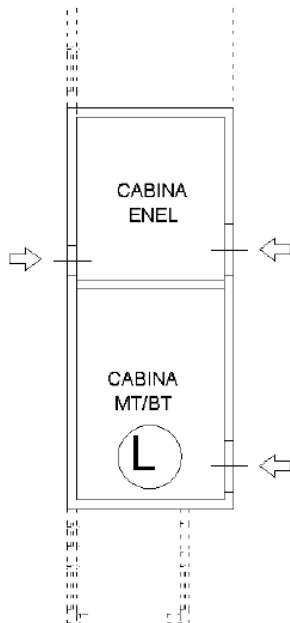
Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.

Le caratteristiche e le finiture sono medie, con pavimenti in cls, impianti entro blindo, infissi interni ed esterni in alluminio.

Cabina Elettrica, unità 7

- Unità immobiliare 7 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T, foglio 9, particella 1584, sub. 19 , zona censuaria U, classe 0105, categoria D1, rendita € 214,62 – Cabina Elettrica a servizio del complesso e dei due impianti fotovoltaici in leasing identificati al foglio 9 mappale 1584 sub 9 e 10.

Il locale come previsto dalla norma ha due comparti uno Enel e uno comune utente/Enel.



Superficie lorda cabina pt mq 49,00

Superficie ragguagliata $m^2 \quad 49 \times 0,4 = 19,60 \, m^2$

Totale superficie commerciale $\approx \quad 19,6 \, m^2$

Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.
Le caratteristiche e le finiture sono medie, infissi esterni in alluminio

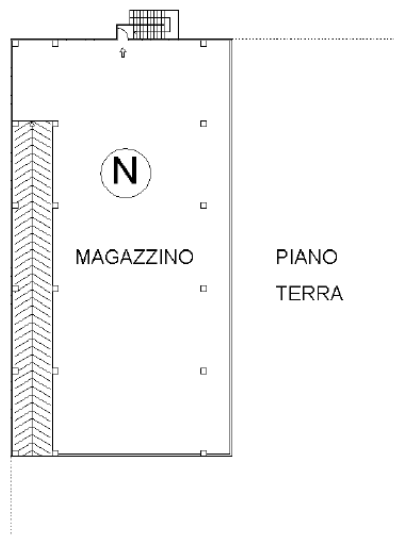
Magazzino merci varie, unità 8

- Unità immobiliare 8 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T-1, foglio 9, particella 1584, sub. 20 , zona censuaria U, classe 0402, categoria D7, rendita € 10.285,32



PIANO PIMO - SOPPALCO

H = 2,90 m



Superficie lorda magazzino pt mq 1.212,00

Superficie lorda magazzino p1 mq 578,00

Superficie lorda uffici e servizi pt mq 54,00

Superficie lorda piazzale pt mq 1.212,00

Superficie ragguagliata m² 1.212 x 1 = 1.212,00 m²

Superficie ragguagliata m² 578 x 0,6 = 347,00 m²

Superficie ragguagliata m² 54 x 1 = 54,00 m²

Superficie ragguagliata m² 1.212 x 0,1 = 121,2 m²

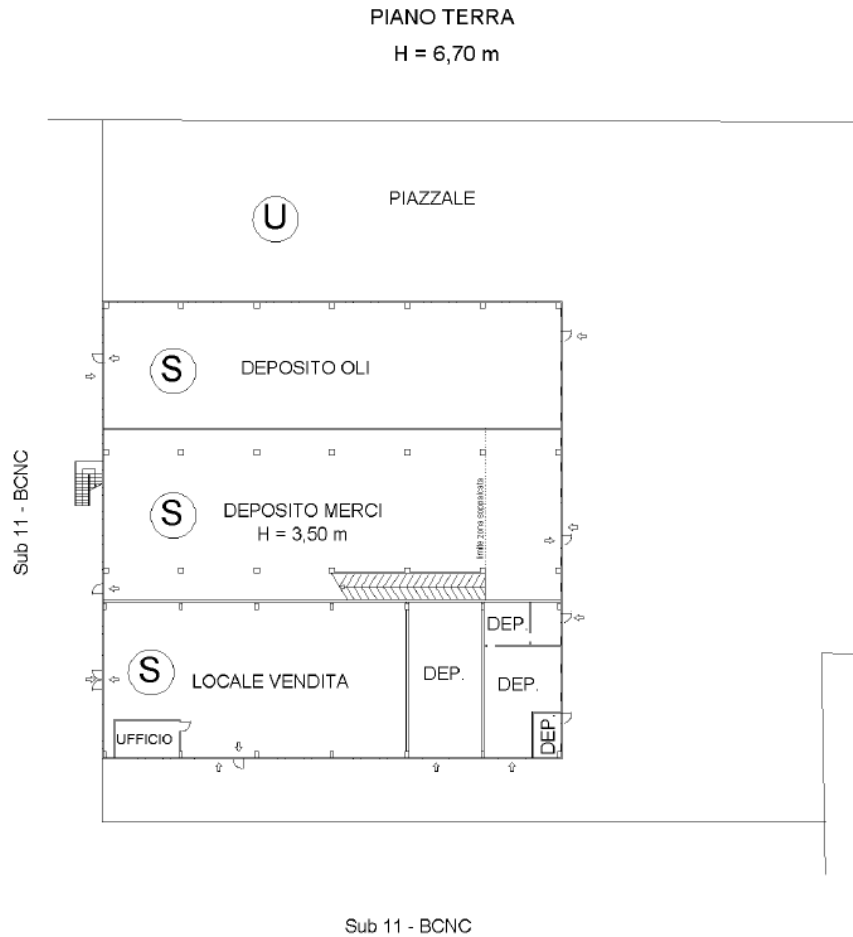
Totale superficie commerciale $\approx 1.735 \text{ m}^2$

Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.

Le caratteristiche e le finiture sono medie, con pavimenti in cls, impianti entro blindo, infissi interni ed esterni in alluminio.

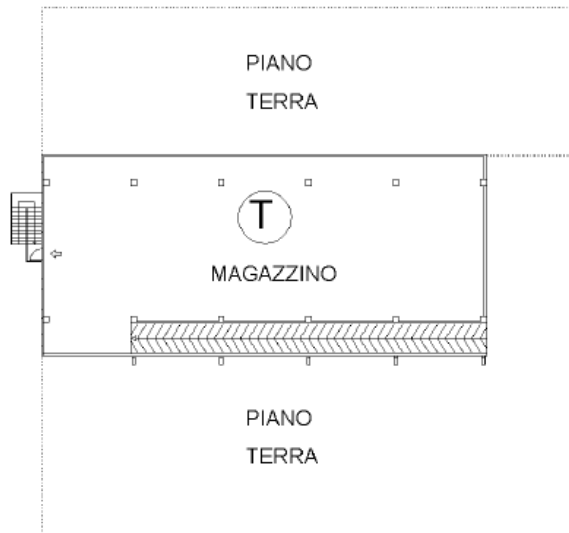
Deposito Mangimi, Merci Varie, lubrificanti e negozio Unità 9

- Unità immobiliare 9 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T-1, foglio 9, particella 1584, sub. 21 , zona censuaria U, classe 0703, categoria D8, rendita € 14.212,92



PIANO PIMO - SOPPALCO

H = 2,90 m



Superficie lorda magazzino pt mq 1.468,00

Superficie lorda magazzino p1 mq 508,00

Superficie lorda piazzale pt mq 2.066,00

Superficie ragguagliata m² 1.468 x 1 = 1.468,00 m²

Superficie ragguagliata m² 508 x 0,6 = 305,00 m²

Superficie ragguagliata m² 2.066 x 0,1 = 206,6 m²

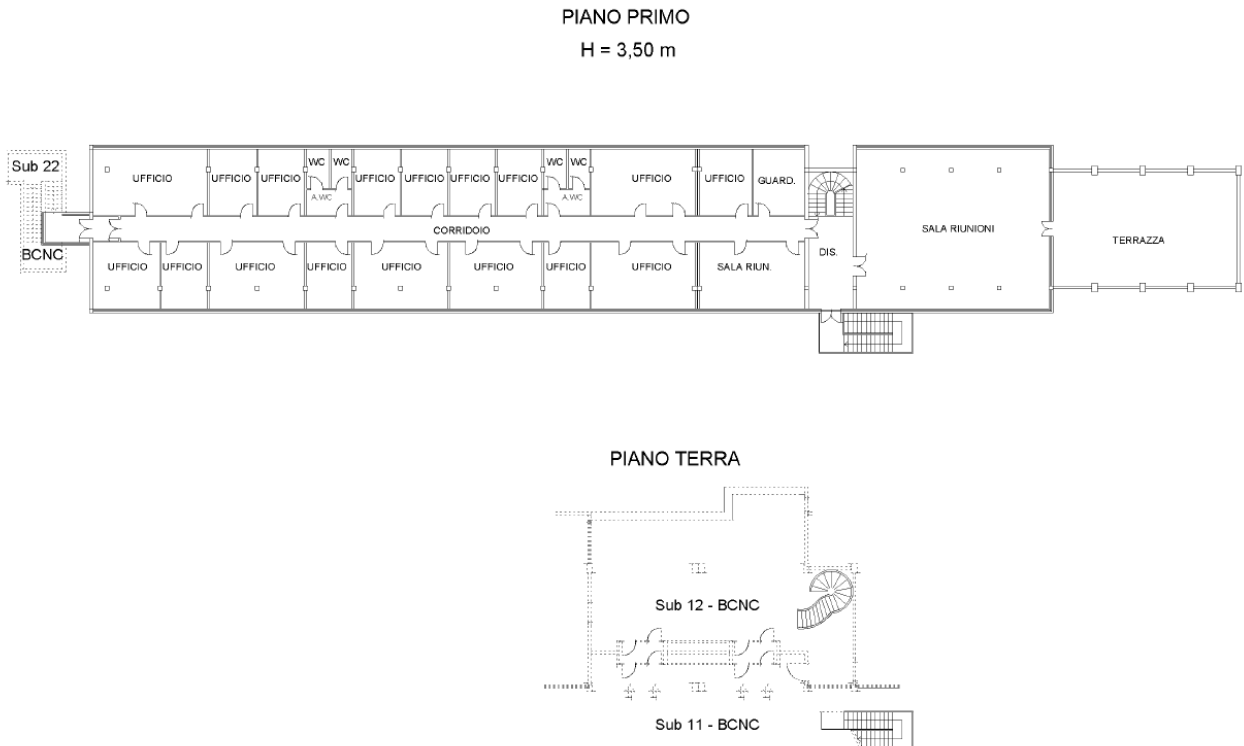
Totale superficie commerciale \approx **1.980 m²**

Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.

Le caratteristiche e le finiture sono medie, con pavimenti in cls, impianti entro blindo, infissi interni ed esterni in alluminio.

Uffici piano primo, Unità 10

- Unità immobiliare 10 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere 39, piano T-1, foglio 9, particella 1584, sub. 23 , zona censuaria U, classe 2, categoria A10, rendita € 4.524,16



Superficie lorda uffici p1 mq 731,00
Superficie lorda terrazza p1 mq 114,00

<u>Superficie ragguagliata</u>	<u>m²</u>	<u>731,00 x 1 = 731,00 m²</u>
<u>Superficie ragguagliata</u>	<u>m²</u>	<u>25 x 0,3 = 7,50 m²</u>
<u>Superficie ragguagliata</u>	<u>m²</u>	<u>89 x 0,1 = 8,90 m²</u>

Totale superficie commerciale ≈ **747,40 m²**

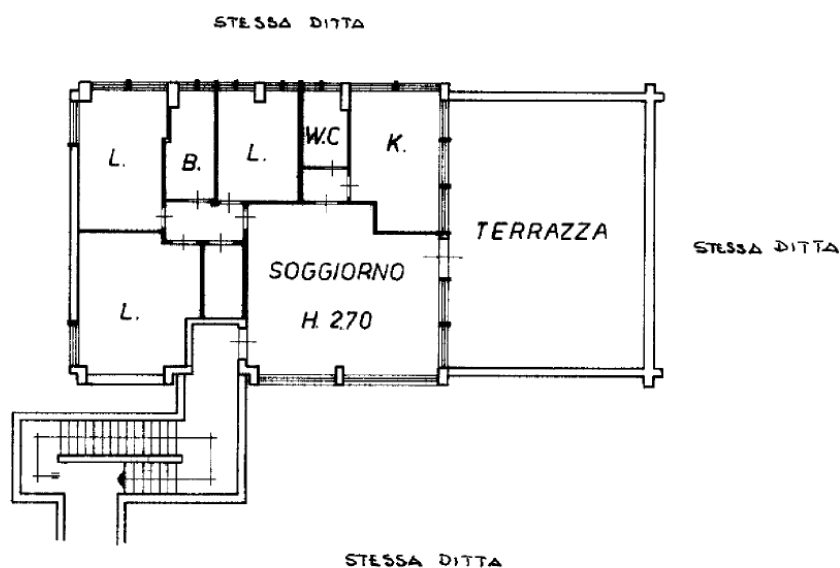
Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.

Le caratteristiche e le finiture sono medie, con pavimenti in cls, impianti sotto traccia ed entro blindo, infissi interni in legno ed esterni in alluminio.

Casa custode, Unità 11

- Unità immobiliare 11 sita nel Comune di Elmas (CA) in Viale Elmas snc, piano 1, foglio 9, particella 1584, sub. 1 , zona censuaria U, classe 2, categoria A2, rendita € 451,90

PIANTA PIANO PRIMO



Superficie lorda abitazione p1 mq

Superficie lorda terrazza p1 mq

Superficie ragguagliata m^2 $147,00 \times 1 = 147,00 \text{ m}^2$

Superficie ragguagliata m^2 $25,00 \times 0,3 = 7,50 \text{ m}^2$

Superficie ragguagliata m^2 $55 \times 0,1 = 5,5 \text{ m}^2$

Totale superficie commerciale $\approx 160,00 \text{ m}^2$

Al sopralluogo l'unità risultava in discreto stato d'uso.

Le caratteristiche e le finiture sono medie, con pavimenti in cls, impianti sotto traccia, infissi interni in legno ed esterni in alluminio.

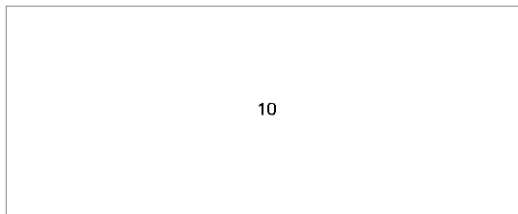
Impianto Fotovoltaico, Unità 12 e 13

- Unità immobiliare 12 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere snc, piano 1, foglio 9, particella 1584, sub. 9 , zona censuaria U, categoria D1, rendita € 8.876,00
- Unità immobiliare 13 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere snc, piano 1, foglio 9, particella 1584, sub. 10 , zona censuaria U, categoria D1, rendita € 5.124,00

PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



L'impianto in oggetto ha una potenza di 499,800 Kwp suddiviso in due sezioni,

Terreno , Unità 14

- Unità immobiliare 14 sita nel Comune di Elmas (CA) in Via Delle Miniere snc, piano T, foglio 12, particella 522, vigneto di classe 2, superficie 670 mq, reddito dominicale € 5,71 reddito agrario € 3,11 – terreno ineditato
- foglio 12, particella 517 categoria in accertamento, superficie 1.280 mq, reddito dominicale € -- reddito agrario € -- – terreno con tettoia
- foglio 12, particella 513 categoria vigneto di classe 2, superficie 235 mq, reddito dominicale € 2,00 reddito agrario € 1,09 – terreno ineditato
- foglio 9, particella 833 categoria vigneto di classe 2, superficie 105 mq, reddito dominicale € 0,89 reddito agrario € 0,49 – terreno ineditato
- foglio 9, particella 837, categoria vigneto di classe 2, superficie 750 mq, reddito dominicale € 6,39 reddito agrario € 3,49 – terreno ineditato
- foglio 9, particella 841, categoria vigneto di classe 2, superficie 220 mq, reddito dominicale € 1,87 reddito agrario € 1,02 – terreno ineditato
- foglio 9, particella 849, categoria vigneto di classe 2, superficie 1.040 mq, reddito dominicale € 8,86 reddito agrario € 4,83 – terreno ineditato
- foglio 9, particella 855, categoria vigneto di classe 2, superficie 760 mq, reddito dominicale € 6,48 reddito agrario € 3,53 – terreno ineditato
- foglio 9, particella 861, categoria vigneto di classe 2, superficie 1.676 mq, reddito dominicale € 14,28 reddito agrario € 7,79 – terreno ineditato
- foglio 9, particella 845, categoria vigneto di classe 2, superficie 285 mq, reddito dominicale 2,43, reddito agrario 1,32 – terreno ineditato
- foglio 9, particella 866, categoria vigneto di classe 2, superficie 20 mq, reddito dominicale 0,17 reddito agrario 0,09 – terreno ineditato

Totale superficie catastale lotto mq 7.041,00



Cap 2 – Situazione edilizio – urbanistica e sanitaria

2.1 – Concessioni e/o licenze edilizie

Per l'immobile in epigrafe sono state rilasciate dal Comune di Elmas le seguenti concessioni e autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia del 16.05.1984;
- Concessione Edilizia 23/1991;
- Concessione Edilizia 6/1992;
- Concessione Edilizia 23/1991;
- Concessione Edilizia 2061 del 01.03.1995;
- Autorizzazione Edilizia 4/1997;
- Comunicazione opere interne 06.10.1998
- Autorizzazione Edilizia 01/2001
- DUAP impianto fotovoltaico 27.04.2012
- Pratica SUAPE del 18/03/2026

2.2 – Provvedimento di abitabilità

Non è stata presentata agibilità per nessuna unità.

Cap 3 – Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, sono state eseguite le verifiche degli immobili occupati e/o liberi

Tutti gli immobili ultimati risultano occupati dal [REDACTED] in Concordato e/o da merci in continuità/liquidazione.

Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Oneri e vincoli :

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Concordato pieno in continuità, procedura in corso.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul territorio Nazionale :

Dalle ispezioni telematiche eseguite il 18 marzo 2026 risultano in essere sui lotti iscrizioni contro il [REDACTED] a favore di:

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

Al momento della stipula gli immobili saranno resi liberi da trascrizioni come da dispositivo del Giudice Delegato.

Difformità catastali e/o urbanistiche :

Dai rilievi eseguiti sono state rilevate lievi difformità catastali e urbanistiche, sanate con accertamento di conformità e con la nuova docfa.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente regolare.

Cap 5 – Stima dell'immobile

5.1 – Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima comparativa MCA e metodo di trasformazione. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore dell'edilizia .

5.2 – Fonti di informazione

Banca dati OMI

Banca dati NOMISMA

Indagini di mercato.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili, ovvero con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari avvenute nella zona.

Comparabili Statici

OMI :

Abitazioni Civili	min € / m ² 1.550,00	max € / m ² 1.900,00
Abitazioni di tipo economico	min € / m ² 1.100,00	max € / m ² 1.600,00
Magazzini	min € / m ² 800,00	max € / m ² 1.000,00
Negozi	min € / m ² 1.100,00	max € / m ² 1.500,00
Capannoni industriali	min € / m ² 500,00	max € / m ² 700,00
Capannoni tipici	min € / m ² 700,00	max € / m ² 900,00
Uffici	min € / m ² 1.100,00	max € / m ² 1.600,00

NOMISMA :

Abitazioni Civili usato	min € / m ² 1.141,00	max € / m ² 1.687,00
-------------------------	------------------------------------	------------------------------------

Abitazioni popolari usato	min € / m ² 925,00	max € / m ² 1.360,00
Uffici	min € / m ² 1.146,00	max € / m ² 1.544,00
Negozi	min € / m ² 1.023,00	max € / m ² 1.336,00
Capannoni	min € / m ² 486,00	max € / m ² 675,00
Magazzini	min € / m ² 810,00	max € / m ² 1.057,00

Comparabili dinamici

Indagini e ricerche di mercato

Capannoni	€/m ² 900,00; 1.500,00
Abitazioni usate	€/m ² 2.072,00 ; €/m ² 1.120,00
Uffici usato	€/m ² 910,00
Commerciale usato	€/m ² 1.120,00; €/m ² 948,00; €/m ² 650,00; €/m ² 690,00
Terreno industriale	€/m ² 26,00; €/m ² 49,00; €/m ² 35,00; €/m ² 40,00

Fotovoltaico:

Il valore dell'impianto fotovoltaico è stato calcolato con il valore residuo dell'incentivo Gse per sei anni e con il valore dell'energia che sarà immessa in rete nello stesso arco temporale.

5.3 – Stima dei lotti

Unità	Destinazione	superficie	€/m2	valore €
1	uffici assicurazione pt	201	1380	277380
2	uffici commerciali sx pt	345	1350	465750
3	uffici commerciali dx pt	274	1350	369900
4	deposito e vendita ricambi pt	1393	1050	1462650
5	officina meccanica sx	947	950	899650
6	officina meccanica dx	975	950	926250
7	cabina elettrica	19,6	950	18620
8	magazzino merci varie pt e p1	1735	1010	1752350
9	magazzino merci varie e negozio pt e p1	1980	1010	1999800
10	uffici p1	747,4	1300	971620
11	abitazione p1	160	1520	243200
12 e 13	fotovoltaico 499,800 kwp			1.080.000
14	terreno	7041	40	281640
	Totale lotti			10748810

Valutazione di mercato

Sono stati scelti i valori medi prudenziale espressi in €/mq per tipologia e caratteristiche in base alle finiture.

Per la valutazione dell'impianto fotovoltaico il valore ricavato per kwp è relativo la residuo di tariffa incentivante e energia prodotta nel periodo residuo di sei anni.

Il valore attuale dei lotti è di € 10.748.810

Il valore dei lotti 12 e 13 relativi all'impianto fotovoltaico in continuità € 1.080.000

Valore lotti in vendita competitiva ad evidenza pubblica relativi alla liquidazione € 9.668.810

Valore di rapido realizzo in asta competitiva ad evidenza pubblica € 8.044.032

5.4 – Valore di stima immobili in liquidazione

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTP esprime il valore dei lotti e delle unità come di seguito riepilogate.

Unità	Destinazione	superficie	€/m2	valore €
1	uffici assicurazione pt	201	1380	277380
2	uffici commerciali sx pt	345	1350	465750
3	uffici commerciali dx pt	274	1350	369900
4	deposito e vendita ricambi pt	1393	1050	1462650
5	officina meccanica sx	947	950	899650
6	officina meccanica dx	975	950	926250
7	cabina elettrica	19,6	950	18620
8	magazzino merci varie pt e p1	1735	1010	1752350
9	magazzino merci varie e negozio pt e p1	1980	1010	1999800
10	uffici p1	747,4	1300	971620
11	abitazione p1	160	1520	243200
14	terreno	7041	40	281640
	Totale lotti			9668810

Valore per rapido realizzo immobili :

Unità	Destinazione	superficie	€/m2	valore €	valore rapido realizzo
1	uffici assicurazione pt	201	1380	277380	235773
2	uffici commerciali sx pt	345	1350	465750	395887,5
3	uffici commerciali dx pt	274	1350	369900	314415
4	deposito e vendita ricambi pt	1393	1050	1462650	1243252,5
5	officina meccanica sx	947	950	899650	764702,5
6	officina meccanica dx	975	950	926250	787312,5
7	cabina elettrica	19,6	950	18620	14896
8	magazzino merci varie pt e p1	1735	1010	1752350	1401880
9	magazzino merci varie e negozio pt e p1	1980	1010	1999800	1599840
10	uffici p1	747,4	1300	971620	825877
11	abitazione p1	160	1520	243200	206720
14	terreno	7041	40	281640	253476
	Totale lotti			9668810	8044032

Il consulente tecnico ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine dattiloscritte con esclusione degli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Commissario e del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in modalità cartacea e digitale.

Cagliari, li 18/03/2026

Il CTP
Dario Cadau Dottore Agronomo

