

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**Sezione Fallimentare**

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti la Liquidazione
Giudiziale n°11/2022 con sede in .

PREMESSE

In data 20 gennaio 2023 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911, con studio professionale a Cagliari in via Francesco Alziator n°15, è stata incaricata dal Curatore della procedura di liquidazione giudiziale Dott. Gianluigi Galletta di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio di rispondere ai seguenti quesiti:

“procedere alla stima dei seguenti beni immobili acquisiti all'attivo della procedura:

- 1) Comune di Elmas, località Tanca e Linarbus snc, categoria F/1, consistenza 3716 mq., foglio 7, mappale 1246;**
- 2) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita euro 1.131,04, foglio 4, mappale 4193, sub. 156;**
- 3) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita euro 19,83, foglio 4, mappale 4193, sub. 178;**

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

- 4) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/1, classe 2, consistenza 76 mq., rendita euro 698,66, foglio 4, mappale 4193, sub. 157;
- 5) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita euro 19,83, foglio 4, mappale 4193, sub. 179;
- 6) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita euro 19,83, foglio 4, mappale 4193, sub. 180;
- 7) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita euro 19,83, foglio 4, mappale 4193, sub. 128;
- 8) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., rendita euro 23,14, foglio 4, mappale 4193, sub. 122;
- 9) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq., rendita euro 588,35, foglio 4, mappale 4193, sub. 11;
- 10) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/1, classe 2, consistenza 63 mq., rendita euro 579,15, foglio 4, mappale 4193, sub. 12;
- 11) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., rendita euro 21,48, foglio 4, mappale 4193, sub. 95;

- 12) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., rendita euro 23,14, foglio 4, mappale 4193, sub. 119;
- 13) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita euro 19,83, foglio 4, mappale 4193, sub. 108;
- 14) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 mq., rendita euro 11,21, foglio 4, mappale 4193, sub. 188;
- 15) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq., rendita euro 4,80, foglio 4, mappale 4193, sub. 189;
- 16) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., rendita euro 18,13, foglio 4, mappale 4193, sub. 187;
- 17) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/1, classe 5, consistenza 55 mq., rendita euro 803,87, foglio 4, mappale 4193, sub. 184;
- 18) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita euro 19,83, foglio 4, mappale 4193, sub. 126;
- 19) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita euro 19,83, foglio 4, mappale 4193, sub. 127;

- 20) **Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., rendita euro 26,44, foglio 4, mappale 4193, sub. 116;**
- 21) **Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq., rendita euro 19,83, foglio 4, mappale 4193, sub. 114.**

Gli immobili da accertare erano stati oggetto di valutazione da parte della scrivente, nell'ambito del Concordato Preventivo per conto del Tribunale di Cagliari nel 2016. Essendo trascorso diverso tempo dalla redazione della perizia iniziale, la scrivente ha ritenuto effettuare nuovi accertamenti ed una nuova stima.

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Curatore, Dott. Gianluigi Galletta, una volta avuto dallo stesso l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti il concordato, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi sul posto realizzati in diverse date alla presenza del collaboratore della scrivente, Geom. Enrico Dessì conclusi infine con le verifiche presso i relativi Uffici Tecnici Comunali. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

CONSISTENZA IMMOBILIARE RESIDUA

In seguito alle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso il Catasto di Cagliari, la sottoscritta può affermare che le Società in oggetto successivamente alla data 8 settembre 2016, ovvero alla data dell'ultima verifica eseguita, rimane proprietaria dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Elmas:

1. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 11, cat. C/1
2. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 12, cat. C/1
3. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 95, cat. C/6
4. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 108, cat. C/6
5. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 114, cat. C/6
6. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 116, cat. C/6
7. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 119, cat. C/6
8. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 128, cat. C/6
9. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 122, cat. C/6
10. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 126, cat. C/6
11. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 127, cat. C/6
12. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 156, cat. A/10
13. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 157, cat. C/1
14. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 178, cat. C/6
15. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 179, cat. C/6
16. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 180, cat. C/6
17. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 184, cat. C/1
18. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 187, cat. C/6

19.Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 188, cat. C/2

20.Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 189, cat. C/2

GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

Il risultato delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari è riportato nella relazione ipocatastale allegata **(All.1)**.

Gravami.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Cagliari il 09/10/2009, Registro Particolare 5908, Registro Generale 32683, a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A., contro _____ per la quota dell'intero della piena proprietà.
Capitale € 5.000.000,00 - Totale € 10.000.000,00
- Annotazioni ad iscrizione:
 - Riduzione di Somma del 12/04/2016 n°1161:
Riduzione di somma dovuta da € 3.498.200,00 a € 3.432.402,00
Riduzione somma dell'ipoteca € 6.996.400,00 a € 6.864.804,00
 - Riduzione di Somma del 17/10/2017 n°3392:
Riduzione di somma dovuta da € 3.432.402,00 a € 3.362.402,00
Riduzione somma dell'ipoteca € 6.864.804,00 a € 6.724.804,00
 - Surrogazione del 09/04/2019 n° 1075
 - Frazionamento in quota del 04/03/2021 n° 741
 - Decreto di sequestro conservativo trascritto a Cagliari il 03/05/2021, Registro Particolare 13376, Registro Generale 10011, a

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

favore di contro in
liquidazione per la quota dell'intero della piena proprietà.

21. Elmas, N.C.E.U. foglio 7 particella 1246, area urbana di 3.716 mq

(su tale area vennero realizzate le villette a schiera identificate al foglio 7 particella 1678 che risultano vendute tramite gli atti elencati nel paragrafo riguardante gli immobili venduti)

Gravami.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Cagliari l'11/08/2008, Registro Particolare 5441, Registro Generale 28282, a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., contro per la quota dell'intero della piena proprietà.

Capitale € 1.950.000,00 - Totale € 3.900.000,00

- Annotazioni ad iscrizione:
 - Riduzione di Somma del 11/08/2008 n°5441

Riduzione di somma dovuta da € 1.404.000,00 a € 1.265.800,00

Riduzione somma dell'ipoteca € 2.808.000,00 a € 2.531.600,00
 - Frazionamento in quota del 02/11/2016 n°3298
 - Frazionamento in quota del 21/12/2016 n°3894
 - Frazionamento in quota del 29/05/2017 n°1677

✚ Immobili venduti.

- **Venduti nel anno 2021:**

1. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 138, cat. C/6

2. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 192, cat. C/2

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

3. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 196, cat. A/2

tramite compravendita trascritta a Cagliari il 03/03/2021 Registro Particolare 4735, Registro Generale 6333, a favore di _____ per la quota dell'intero della piena proprietà.

• Venduti nell'anno 2018:**4. Elmas, N.C.E.U. foglio 7 particella 1687, cat. A/2**

tramite compravendita trascritta a Cagliari il 03/10/2018 Registro Particolare 21842, Registro Generale 28955, a favore di _____ per la quota dell'intero della piena proprietà.

• Venduti nell'anno 2017**5. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 87, cat. C/2****6. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 147, cat. C/6****7. Elmas, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 197, cat. A/2**

tramite compravendita trascritta a Cagliari il 05/10/2017 Registro Particolare 20891, Registro Generale 28272, a favore di _____ per la quota dell'intero della piena proprietà.

8. Elmas, N.C.E.U. foglio 7 particella 1681, cat. A/2

tramite compravendita trascritta a Cagliari il 24/05/2017 Registro Particolare 11134, Registro Generale 14762, a favore di _____ per la quota dell'intero della piena proprietà.

• Venduti nell'anno 2016**9. Cagliari N.C.E.U. foglio 18 particella 7363 sub. 7 - 16 - 32**

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

tramite compravendita trascritta a Cagliari il 23/12/2016 Registro Particolare 27369, Registro Generale 36146, a favore di per la quota dell'intero della piena proprietà.

10. Elmas, N.C.E.U. foglio 7 particella 1678, cat. A/2

tramite compravendita trascritta a Cagliari il 20/12/2016 Registro Particolare 26953, Registro Generale 35587, a favore dei coniugi e per la quota dell'intero della piena proprietà.

11. Elmas, N.C.E.U. foglio 7 particella 1680, cat. A/2

tramite compravendita trascritta a Cagliari il 02/11/2016 Registro Particolare 23213, Registro Generale 30601, a favore di per la quota dell'intero della piena proprietà.

DESCRIZIONE GLI IMMOBILI

I beni vengono suddivisi nei seguenti lotti:

COMUNE DI ELMAS

Lotto 1) Comune di Elmas, località Tanca e Linarbus snc, categoria F/1, consistenza 3716 mq, foglio 7, mappale 1246;

Lotto 2) Immobile uso locale commerciale (accatastato come ufficio) con 3 posti auto costituito da:

- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita euro 1.131,04, foglio 4, mappale 4193, sub. 156; Rendita catastale 1.131,04 €, Quota pari al 100%.**

- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, posto auto coperto identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 128, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.
- c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto coperto al seminterrato identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 126, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.
- d. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 178, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.
- Lotto 3) Immobile uso locale commerciale con 3 posti auto costituito da:**
- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/1, classe 2, consistenza 76 mq, rendita euro 698,66, N.C.E.U. foglio 4, mappale 4193, sub. 157, Quota pari al 100%.
- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto coperto, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 127, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.
- c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio

4, particella 4.193, sub 179, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

d. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto coperto piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 108, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

Lotto 4) Immobile uso locale commerciale con 2 posti auto costituito da:

a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/1, classe 5, consistenza 55 mq., rendita euro 803,87, foglio 4, mappale 4193, sub. 184, Quota pari al 100%.

b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 122, Categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita catastale 23,14 €, Quota pari al 100%.

c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 180, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

Lotto 5) Immobile uso locale commerciale con 2 posti auto costituito da:

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, piano terra, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 11, Categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq, Rendita catastale 588,35 €, Quota pari al 100%.
- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 114, cat. C/6, consistenza classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.
- c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 95, Categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita catastale 21,48 €; Quota pari al 100%.

Lotto 6) Immobile uso locale commerciale con 2 posti auto costituito da:

- a. Elmas, Via Giuseppe Aiana, piano terra, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 12, Categoria C/1, classe 2, consistenza 63 mq, Rendita catastale 579,15 €, Quota pari al 100%.
- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 119, Categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita catastale 23,14 €, Quota pari al 100%.

c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra di Via Aiana, identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 187, Categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita catastale 18,13 €; Quota pari al 100%.

Lotto 7) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 116, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita euro 26,44, Quota pari al 100%.

Lotto 8) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Cantina al piano seminterrato, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 188, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 mq., rendita euro 11,21, Quota pari al 100%.

Lotto 9) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Cantina al piano seminterrato, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 189, categoria C/2, classe 6, consistenza 9 mq., rendita euro 11,21, Quota pari al 100%.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni in esame hanno le seguenti caratteristiche descrittive, come risultato dagli accertamenti svolti. Gli immobili sono suddivisi in lotti, in base alle dotazioni di parcheggi necessarie a soddisfare la normativa vigente:

COMUNE DI ELMAS:

Lotto 1) Comune di Elmas, località Tanca e Linarbus snc, categoria F/1, consistenza 3716 mq, foglio 7, mappale 1246;

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Trattasi dell'area su cui vennero realizzate le villette a schiera identificate al foglio 7 particella 1678 che risultano vendute. Ad oggi è rappresentati dal sedime stradale ed ha valore nullo.

Non si procederà quindi oltre nella stima e descrizione del bene che risulta ancora intestato catastalmente alla società.



Lotto 2) Immobile ad uso locale commerciale (accatastato come ufficio) con 3 posti auto costituito da:

- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita euro 1.131,04, foglio 4, mappale 4193, sub. 156; Rendita catastale 1.131,04 €, Quota pari al 100%.
- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, posto auto coperto identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193

sub 128, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto coperto al seminterrato identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 126, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

d. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 178, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

Con riferimento all'allegato fotografico (All.2), l'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare sita al piano terra di uno stabile di recente edificazione destinata a futuro locale commerciale.

L'accesso avviene dal cortile esterno al piano terra sulla Via Aiana, e l'immobile è costituito da un unico ambiente, ancora al grezzo, senza tramezzature, senza servizi igienici, senza impianti e infissi. L'immobile quindi non risulta ultimato: mancano i massetti, gli impianti, i pavimenti, gli intonaci, le tinteggiature, le finiture, i sanitari, gli infissi interni etc (Foto da n°01 a n°06). Dalla planimetria catastale e dal progetto (All. 3.1) si nota che fa parte dell'immobile anche una porzione di spazio esterno, attualmente non delimitato o contrassegnato avente dimensioni di 36,64 m².

Fanno parte del presente lotto anche n° 3 posti auto, due coperti al seminterrato ed uno esterno al piano terra (**Foto da n°09 a n°11**). Il piano seminterrato è sede di numerose infiltrazioni d'acqua, caratterizzate da spellamenti di tinteggiatura e distacchi di intonachi.

Gli immobili sono accatastati separatamente.

L'altezza del piano terra è pari a 3,60 m.

Lo stato dell'immobile è non finito. Nei parcheggi del seminterrato sono invece presenti diffusi segni di infiltrazioni idriche da falda con caratteristici segni di spellature e macchie nelle murature e nei pavimenti.

Si precisa che l'immobile è accatastato come A10 ma nell'ultima progettazione approvata è identificato come locale commerciale. Occorrerà rettificare la banca dati catastale con quanto presente in progetto prima della vendita. La stima dell'immobile verrà quindi condotta come locale commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 4.1**) è pari a **115,68 mq**:

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale commerciale	99,95	1,00	99,95
Veranda	36,64	0,20	7,33
N°2 posti auto coperti	24,00	0,25	6,00
N°1 posto auto scoperto	12,00	0,20	2,40
Sommano			115,68

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile non è pavimentato; L'unica pavimentazione eseguita è nella veranda esterna di pertinenza;

PARETI: La totalità degli ambienti non è intonacata e non tinteggiata;

RIVESTIMENTI: Non ci sono rivestimenti alle pareti;

INFISSI: Gli infissi interni ed esterni non sono presenti: sono state montate solo le controcasse;

SANITARI: Non sono presenti sanitari;

IMPIANTI: Non sono presenti impianti.

La percentuale dei lavori realizzati, necessaria in seguito per la determinazione del valore dell'immobile, è quantificata pari al **68,76%**, come si può rilevare dalla relativa tabella di calcolo:

	Descrizione	Incidenza percentuale	Percentuale realizzata	Percentuale totale realizzata
1	Scavi e fondazioni	3,47	100%	3,47%
2	Demolizioni e rimozioni	0,56	100%	0,56%
3	Diaframmi e tiranti	6,16	100%	6,16%
4	Strutture in opera	47,86	100%	47,86%
5	Tamponature e tramezzature	4,11	80%	3,29%
6	Massetti e impermeabilizzazioni	2,78	0%	0,00%
7	Isolamenti	0,78	50%	0,39%
8	Intonaci, rasature e tinteggiature	4,72	20%	0,94%
9	Canne	0,72	100%	0,72%
10	Pavimenti e rivestimenti	6,60	0%	0,00%
11	Lattonerie	1,37	100%	1,37%
12	Serramenti	4,65	0%	0,00%
13	Opere in ferro	1,85	100%	1,85%
14	Opere in pietra e marmo	1,03	80%	0,82%
15	Impianto meccanico			

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

	schemature	3,82	0%	0,00%
	apparecchi	4,85	0%	0,00%
16	Impianto elettrico			
	schemature	1,30	0%	0,00%
	apparecchi	2,05	0%	0,00%
17	Ascensore			
	parti fisse	0,82	100%	0,82%
	cabina	0,50	100%	0,50%
TOTALI		100,00		68,76%



Lotto 3) Immobile uso locale commerciale con 3 posti auto costituito da:

- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/1, classe 2, consistenza 76 mq, rendita euro 698,66, N.C.E.U. foglio 4, mappale 4193, sub. 157, Quota pari al 100%.
- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto coperto, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 127, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.
- c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 179, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.
- d. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto coperto piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 108, categoria C/6, classe 2,

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

L'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare sita al piano terra di uno stabile di recente edificazione destinata a futuro locale commerciale. Dalla planimetria catastale e dal progetto (All. 3.2) si nota che fa parte dell'immobile anche una porzione di spazio esterno, attualmente non delimitato o contrassegnato avente dimensioni di 26,72 m².

L'accesso avviene dal cortile esterno al piano terra sulla Via Aiana, e l'immobile è costituito da un unico ambiente, ancora al grezzo, senza tramezzature, senza servizi igienici, senza impianti e infissi. L'immobile quindi non risulta ultimato: mancano i massetti, gli impianti, i pavimenti, gli intonaci, le tinteggiature, le finiture, i sanitari, gli infissi interni etc **(Foto da n°12 a n°16).**

Fanno parte del lotto due posti auto al piano seminterrato **(Foto nn°17-18)**, ed uno scoperto al piano terra **(Foto n°19)**. Il piano seminterrato è sede di numerose infiltrazioni d'acqua, caratterizzate da spellamenti di tinteggiatura e distacchi di intonachi.

Gli immobili sono accatastati separatamente.

L'altezza del piano terra è pari a 3,60 m.

Lo stato dell'immobile è non finito. Nei parcheggi del seminterrato sono invece presenti diffusi segni di infiltrazioni idriche da falda con caratteristici segni di spellature e macchie nelle murature e nei pavimenti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All.4.2) è pari a **104,84 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale commerciale	91,10	1,00	91,10
Veranda	26,72	0,20	5,34
N°2 posti auto coperti	24,00	0,25	6,00
N°1 posto auto scoperto	12,00	0,20	2,40
Sommano			104,84

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile non è pavimentato; L'unica pavimentazione eseguita è nella veranda esterna di pertinenza, peraltro non delimitata;

PARETI: La totalità degli ambienti non è intonacata e non tinteggiata;

RIVESTIMENTI: Non ci sono rivestimenti alle pareti;

INFISSI: Gli infissi interni ed esterni non sono presenti: sono state montate solo le controcasse;

SANITARI: Non sono presenti sanitari;

IMPIANTI: Non sono presenti impianti.

La percentuale dei lavori realizzati, necessaria in seguito per la determinazione del valore dell'immobile, è quantificata pari al **68,76%**, come si può rilevare dalla relativa tabella di calcolo:

	Descrizione	Incidenza percentuale	Percentuale realizzata	Percentuale totale realizzata
1	Scavi e fondazioni	3,47	100%	3,47%
2	Demolizioni e rimozioni	0,56	100%	0,56%
3	Diaframmi e tiranti	6,16	100%	6,16%
4	Strutture in opera	47,86	100%	47,86%
5	Tamponature e tramezzature	4,11	80%	3,29%
6	Massetti e impermeabilizzazioni	2,78	0%	0,00%
7	Isolamenti	0,78	50%	0,39%
8	Intonaci, rasature e tinteggiature	4,72	20%	0,94%
9	Canne	0,72	100%	0,72%
10	Pavimenti e rivestimenti	6,60	0%	0,00%
11	Lattonomie	1,37	100%	1,37%
12	Serramenti	4,65	0%	0,00%
13	Opere in ferro	1,85	100%	1,85%
14	Opere in pietra e marmo	1,03	80%	0,82%
15	Impianto meccanico			
	schemature	3,82	0%	0,00%
	apparecchi	4,85	0%	0,00%
16	Impianto elettrico			
	schemature	1,30	0%	0,00%
	apparecchi	2,05	0%	0,00%
17	Ascensore			
	parti fisse	0,82	100%	0,82%
	cabina	0,50	100%	0,50%
TOTALI		100,00		68,76%

Lotto 4) Immobile uso locale commerciale con 2 posti auto costituito da:

- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/1, classe 5, consistenza 55 mq., rendita euro 803,87, foglio 4, mappale 4193, sub. 184, Quota pari al 100%.**

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 122, Categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita catastale 23,14 €, Quota pari al 100%.
- c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 180, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

L'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare sita al piano terra di uno stabile di nuova edificazione adibito a bar. **L'immobile è attualmente concesso in locazione.**

L'accesso avviene dal cortile esterno al piano terra sulla Via Aiana, e l'immobile è costituito da una sala bar, attrezzata con bancone e tavolini, un disimpegno con due servizi igienici, uno dei quali per disabili. Sul retro del bancone è stato ricavato un ambiente, delimitato con cartongesso, per la preparazione di cibi **(Foto da n°20 a n°26)**. Dalla planimetria catastale e dal progetto **(All. 3.3)** si nota che fa parte dell'immobile anche una porzione di spazio esterno, attualmente non delimitato o contrassegnato avente dimensioni di 44,10 m².

Fanno parte del lotto un posto auto al piano seminterrato **(Foto n°27)**, ed uno scoperto al piano terra **(Foto n°28)**. Il piano seminterrato è sede di numerose infiltrazioni d'acqua, caratterizzate da spellamenti di tinteggiatura e distacchi di intonachi.

Gli immobili sono accatastati separatamente.

Lo stato dell'immobile può definirsi buono. Nei parcheggi del seminterrato sono invece presenti diffusi segni di infiltrazioni idriche da falda con caratteristici segni di spellature e macchie nelle murature e nei pavimenti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All.4.3) è pari a **86,09 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale commerciale	71,37	1,00	71,37
Veranda	44,10	0,20	8,82
N°1 Posto auto coperto	14,00	0,25	3,50
N°1 Posto auto scoperto	12,00	0,20	2,40
Sommano			86,09

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con gres scuro 50 x 50 cm; la veranda esterna di pertinenza è pavimentata con gres chiaro 20x20 cm, il tutto in ottimo stato di manutenzione;

PARETI: La totalità degli ambienti è intonacata e tinteggiata, il tutto in ottimo stato di manutenzione;

RIVESTIMENTI: Non ci sono rivestimenti alle pareti;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni sono in pvc e vetro con maniglia antipanico, il tutto in ottimo stato di manutenzione;

SANITARI: Nei servizi igienici sono presenti wc, bidet e lavello in ceramica bianca;

IMPIANTI: L'impianto elettrico e idrico sono di nuova fattura, dotati di dichiarazioni di conformità, il tutto in ottimo stato di manutenzione. La climatizzazione è effettuata con pompe di calore

Lotto 5) Immobile uso locale commerciale con 2 posti auto costituito da:

- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, piano terra, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 11, Categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq, Rendita catastale 588,35 €, Quota pari al 100%.
- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 114, cat. C/6, consistenza classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.
- c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 95, Categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita catastale 21,48 €; Quota pari al 100%.

L'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare a sita al piano terra di uno stabile di recente edificazione destinata a futuro locale commerciale.

L'accesso avviene dal cortile esterno al piano terra sulla Via Aiana, e l'immobile è costituito da un unico ambiente, ancora al grezzo, senza tramezzature, senza servizi igienici, senza impianti e infissi. L'immobile quindi non risulta ultimato: mancano i massetti, gli impianti, i pavimenti, gli intonaci, le tinteggiature, le finiture, i sanitari, gli infissi interni etc **(Foto da n°29 a n°32)**.

Fanno parte del lotto un posto auto al piano seminterrato **(Foto da n°33)** ed un posto auto scoperto al piano terra **(Foto n°34)**. Il piano seminterrato è sede di numerose infiltrazioni d'acqua, caratterizzate da spellamenti di tinteggiatura e distacchi di intonachi.

Gli immobili sono accatastati separatamente. La planimetria catastale è riportata in allegato **(All.3.4)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto **(All.4.4)** è pari a **76,27 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale commerciale	70,67	1,00	70,67
N°1 Posto auto coperto	12,00	0,25	3,00
N°1 Posto auto scoperto	13,00	0,20	2,60

Sommano			76,27
----------------	--	--	--------------

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile non è pavimentato; L'unica pavimentazione eseguita è nella veranda esterna di pertinenza;

PARETI: La totalità degli ambienti non è intonacata e non tinteggiata;

RIVESTIMENTI: Non ci sono rivestimenti alle pareti;

INFISSI: Gli infissi interni ed esterni non sono presenti: sono state montate solo le controcasse;

SANITARI: Non sono presenti sanitari;

IMPIANTI: Non sono presenti impianti.

La percentuale dei lavori realizzati, necessaria in seguito per la determinazione del valore dell'immobile, è quantificata pari al **68,76%**, come si può rilevare dalla relativa tabella di calcolo:

	Descrizione	Incidenza percentuale	Percentuale realizzata	Percentuale totale realizzata
1	Scavi e fondazioni	3,47	100%	3,47%
2	Demolizioni e rimozioni	0,56	100%	0,56%
3	Diaframmi e tiranti	6,16	100%	6,16%
4	Strutture in opera	47,86	100%	47,86%
5	Tamponature e tramezzature	4,11	80%	3,29%
6	Massetti e impermeabilizzazioni	2,78	0%	0,00%
7	Isolamenti	0,78	50%	0,39%
8	Intonaci, rasature e tinteggiature	4,72	20%	0,94%
9	Canne	0,72	100%	0,72%
10	Pavimenti e rivestimenti	6,60	0%	0,00%
11	Lattonerie	1,37	100%	1,37%
12	Serramenti	4,65	0%	0,00%
13	Opere in ferro	1,85	100%	1,85%

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

14	Opere in pietra e marmo	1,03	80%	0,82%
15	Impianto meccanico			
	schemature	3,82	0%	0,00%
	apparecchi	4,85	0%	0,00%
16	Impianto elettrico			
	schemature	1,30	0%	0,00%
	apparecchi	2,05	0%	0,00%
17	Ascensore			
	parti fisse	0,82	100%	0,82%
	cabina	0,50	100%	0,50%
TOTALI		100,00		68,76%

Lotto 6) Immobile uso locale commerciale con 2 posti auto costituito da:

- a. **Elmas, Via Giuseppe Aiana, piano terra, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 12, Categoria C/1, classe 2, consistenza 63 mq, Rendita catastale 579,15 €, Quota pari al 100%.**
- b. **Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 119, Categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita catastale 23,14 €, Quota pari al 100%.**
- c. **Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra di Via Aiana, identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 187, Categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, Rendita catastale 18,13 €; Quota pari al 100%.**

L'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare sita al piano terra di uno stabile di recente edificazione destinata a futuro locale commerciale.

L'accesso avviene dal cortile esterno al piano terra sulla Via Aiana, e l'immobile è costituito da un unico ambiente, ancora al grezzo, senza tramezzature, senza servizi igienici, senza impianti e infissi. L'immobile quindi non risulta ultimato: mancano i massetti, gli impianti, i pavimenti, gli intonaci, le tinteggiature, le finiture, i sanitari, gli infissi interni etc **(Foto da n°35 a n°38)**.

Fanno parte del lotto un posto auto al piano seminterrato **(Foto da n°39)** ed un posto auto scoperto al piano terra **(Foto n°40)**.

Il piano seminterrato è sede di numerose infiltrazioni d'acqua, caratterizzate da spellamenti di tinteggiatura e distacchi di intonachi.

Gli immobili sono accatastati separatamente. La planimetria catastale è riportata in allegato **(All.3.5)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto **(All.4.5)** è pari a **83,66 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale commerciale	77,56	1,00	77,56
N°1 Posto auto coperto	14,00	0,25	3,50
N°1 Posto auto scoperto	13,00	0,20	2,60

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Sommano			83,66
----------------	--	--	--------------

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile non è pavimentato; L'unica pavimentazione eseguita è nella veranda esterna di pertinenza;

PARETI: La totalità degli ambienti non è intonacata e non tinteggiata;

RIVESTIMENTI: Non ci sono rivestimenti alle pareti;

INFISSI: Gli infissi interni ed esterni non sono presenti: sono state montate solo le controcasse;

SANITARI: Non sono presenti sanitari;

IMPIANTI: Non sono presenti impianti.

La percentuale dei lavori realizzati, necessaria in seguito per la determinazione del valore dell'immobile, è quantificata pari al **68,76 %**, come si può rilevare dalla relativa tabella di calcolo:

	Descrizione	Incidenza percentuale	Percentuale realizzata	Percentuale totale realizzata
1	Scavi e fondazioni	3,47	100%	3,47%
2	Demolizioni e rimozioni	0,56	100%	0,56%
3	Diaframmi e tiranti	6,16	100%	6,16%
4	Strutture in opera	47,86	100%	47,86%
5	Tamponature e tramezzature	4,11	80%	3,29%
6	Massetti e impermeabilizzazioni	2,78	0%	0,00%
7	Isolamenti	0,78	50%	0,39%
8	Intonaci, rasature e tinteggiature	4,72	20%	0,94%
9	Canne	0,72	100%	0,72%
10	Pavimenti e rivestimenti	6,60	0%	0,00%
11	Lattonerie	1,37	100%	1,37%
12	Serramenti	4,65	0%	0,00%
13	Opere in ferro	1,85	100%	1,85%

14	Opere in pietra e marmo	1,03	80%	0,82%
15	Impianto meccanico			
	schemature	3,82	0%	0,00%
	apparecchi	4,85	0%	0,00%
16	Impianto elettrico			
	schemature	1,30	0%	0,00%
	apparecchi	2,05	0%	0,00%
17	Ascensore			
	parti fisse	0,82	100%	0,82%
	cabina	0,50	100%	0,50%
TOTALI		100,00		68,76%

Lotto 7) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 116, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita euro 26,44, Quota pari al 100%.

L'immobile è costituito da un posto auto singolo al piano seminterrato dell'edificio di Via Aiana, la cui consistenza è pari a quella catastale (**Foto n°41**), **16 mq**. Il piano seminterrato è sede di numerose infiltrazioni d'acqua, caratterizzate da spellamenti di tinteggiatura e distacchi di intonachi. La planimetria catastale e di progetto è riportata in allegato (**All.3.6**) e (**All. 4.6**).

Lotto 8) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Cantina al piano seminterrato, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 188, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 mq, rendita euro 11,21, Quota pari al 100%.

L'immobile è costituito da un locale tecnico al piano seminterrato dell'edificio di Via Aiana (**Foto nn°42-43**). L'immobile ha forma rettangolare e chiuso da un portoncino metallico. Il piano seminterrato è sede di numerose infiltrazioni d'acqua, caratterizzate da spellamenti di

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

tinteggiatura e distacchi di intonachi. La planimetria catastale è riportata in allegato (All.3.7). La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All.4.7) è pari a **5,61 mq**. L'immobile non è vendibile come cantina perché manca il locale filtro per le norme antincendio. Sono presenti servitù di passaggio di tubi condominiali.

Lotto 9) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Cantina al piano seminterrato, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 189, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq, rendita euro 4,80 Quota pari al 100%.

L'immobile è costituito da un locale tecnico al piano seminterrato dell'edificio di Via Aiana (Foto n°44). L'immobile ha forma rettangolare, ricavato nel sottoscala e chiuso da un portoncino metallico. Il piano seminterrato è sede di numerose infiltrazioni d'acqua, caratterizzate da spellamenti di tinteggiatura e distacchi di intonachi. La planimetria catastale è riportata in allegato (All.3.8). La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All.4.8) è pari a **4,91 mq**. L'immobile non è vendibile come cantina perché manca il locale filtro per le norme antincendio. Sono presenti servitù di passaggio di tubi condominiali.

CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

CONFORMITÀ CON LA PROGETTAZIONE PRESENTATA PRESSO IL COMUNE DI ELMAS

Per il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili in esame sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni dal Comune di Elmas (All. 5.1 e 5.2):

- ✚ Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n°10/2009;
- ✚ Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n°02/2012;
- ✚ Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n°37/2013

Per il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili in esame sono state presentate le ulteriori pratiche:

- ✚ Dichiarazione autocertificativa di agibilità (L.R. n. 3/2008, art. 1, comma 23) procedimento n°933 - prot. 772 del 23-01-2015 conclusasi con la nota del comune di Elmas prot. 9178 del 07-08-2015.

Per il lotto 4 è stata presentata l'ulteriore pratica:

- ✚ Dichiarazione di agibilità per un impianto produttivo di beni e servizi (L.R. n° 3/2008, art. 1, commi 26-27) pratica n°257/212.

Il complesso edilizio era dotato di SCIA Antincendio - Fascicolo 29241 Prot. 332 del 09/01/2012. Non si hanno notizie di rinnovi.

E' presente il collaudo acustico ed il collaudo strutturale.

Da un confronto tra l'ultima progettazione approvata (**All. 5**) e lo stato dei luoghi si rileva:

Lotto 2: Come precedentemente precisato l'immobile non è ultimato; per quanto riguarda le parti realizzate, si riscontra la mancanza del vano porta di accesso dal vano scala condominiale. **Nell'ultima progettazione del 2013 la destinazione d'uso è commerciale e non uso ufficio.**

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Lotto 3: Come precedentemente precisato l'immobile non è ultimato, per quanto riguarda le parti realizzate, si riscontra la mancanza del vano porta di accesso dal vano scala condominiale, inoltre i vani finestra posteriori sono difformi da come previste in progetto.

Lotto 4: Nella sala è presente una tramezzatura non prevista in progetto. La variazione è sanabile con accertamento di conformità i cui costi indicativi, inclusi di sanzioni d oneri tecnici sono di 1.500,00 €.

Lotto 5: Come precedentemente precisato l'immobile non è ultimato, per quanto riguarda le parti realizzate, non si riscontrano difformità degne di nota.

Lotto 6: Come precedentemente precisato l'immobile non è ultimato, per quanto riguarda le parti realizzate, si riscontra la presenza di un vano porta esterno non previsto in progetto.

Lotto 7: Non si riscontrano difformità degne di nota.

Lotto 8: Rispetto alla progettazione del 2013 le dimensioni planimetriche sono differenti. L'immobile è un locale tecnico non utilizzabile come cantina nello stato in cui si trova a causa della normativa antincendio sulle autorimesse. Nella planimetria del CPI infatti non è rappresentato (Pratica 933 2015).

Lotto 9: Rispetto alla progettazione del 2013 le dimensioni planimetriche sono differenti, così come è diversa la

disposizione della porta di accesso. L'immobile è un locale tecnico non utilizzabile come cantina nello stato in cui si trova a causa della normativa antincendio sulle autorimesse. Nella planimetria del CPI infatti non è rappresentato (Pratica 933 2015).

Tutto ciò salvo diverse indicazioni da parte del Comune di Elmas in sede di presentazione delle pratiche.

✚ CONFORMITÀ CATASTALE

Lotto 2: L'immobile sub 156 è accatastato con tutte le partizioni e gli ambienti, quando in realtà è al grezzo. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale i cui costi sono inclusi nella valutazione dell'immobile. **Nell'aggiornamento sarà opportuno riportare la destinazione d'uso a quella assentita dall'ultimo progetto approvato prima della vendita.**

Lotto 3: L'immobile sub 157 è accatastato con tutte le partizioni e gli ambienti, quando in realtà è al grezzo. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale i cui costi sono inclusi nella valutazione dell'immobile.

Lotto 4: L'immobile sub 184 ha una diversa tramezzatura interna rispetto alla planimetria catastale. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale i cui costi sono inclusi nella valutazione dell'immobile.

Lotto 5: L'immobile sub 11 è accatastato con tutte le partizioni e gli ambienti, quando in realtà è al grezzo. Sarà necessario

aggiornare la planimetria catastale i cui costi sono inclusi nella valutazione dell'immobile.

Lotto 6: L'immobile sub 12 è accatastato con tutte le partizioni e gli ambienti, quando in realtà è al grezzo. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale i cui costi sono inclusi nella valutazione dell'immobile.

Lotto 7: Non si riscontrano difformità degne di nota.

Lotto 8: Non si riscontrano difformità degne di nota.

Lotto 9: Non si riscontrano difformità degne di nota.

STIMA DEGLI IMMOBILI

• CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

✚ 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.

Dal valore dell'immobile ipotizzato come ultimato dovrà decurtarsi il costo necessario per ultimare l'immobile. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_a = V_f - C_m \quad (1)$$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_f = Valore finale

C_m = Costo di costruzione necessario per terminare l'immobile

Per determinare C_m invece è stato adottato un metodo che consiste in pratica nella applicazione di un coefficiente correttivo che varia in funzione dei lavori mancanti, avremo pertanto una formula del tipo:

$$C_m = K \times C_c \quad (2)$$

dove: K = Coefficiente variabile in funzione dei lavori mancanti

C_c = Costo di costruzione necessario per realizzare l'edificio

In pratica si è proceduto in questo modo:

- 1) Partendo da una tabella di uso comune per il calcolo dei mutui fondiari valida per edifici ad uso commerciale, si sono determinate

le percentuali dei lavori eseguiti e le percentuali **K** dei lavori ancora da eseguirsi;

- 2) Si è determinato il costo di costruzione C_c utilizzando il "Prezziario delle tipologie edilizie" edito dalla Dei Editore;
- 3) Infine dall'applicazione della **(2)** si è ottenuto il Costo di costruzione necessario per terminare l'edificio

In buona sostanza per tutti gli immobili vengono individuate:

- ✓ **La superficie commerciale dell'immobile;**
- ✓ **Le percentuali dei lavori necessari per ultimare l'immobile;**
- ✓ **Il costo di ultimazione dell'immobile;**
- ✓ **Il valore attuale dell'immobile ipotizzato immediatamente vendibile.**

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sui fogli catastali nn°4 e 6 del Comune di Elmas, verificando possibili compravendite di immobili simili all'immobile oggetto di perizia di categoria C/1.

Sono stati rinvenuti 5 atti **(All. 6)** di immobili compravenduti nelle vicinanze della via Aiana (3 locali commerciali e due abitazioni non usati)

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a 95.000,00 € per l'immobile sito in via Sulcitana(Comparabile A), 165.000,00 € per l'immobile sito in Via Manunta 12 (Comparabile B) e 43. 000,00 € per l'immobile sito in Via Sulciatana 12 (Comparabile C).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

tabella dei dati sottostante.

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



+ **Analisi dei prezzi marginali**

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato, quando il rapporto di posizione Sigma (rapporto tra valore unitario minore e valore unitario maggiore) è troppo piccolo, pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Superfici accessorie (parcheggi - verande) - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie accessoria" è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica "superficie" moltiplicato per il relativo indice mercantile.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica "**Bagno**" è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a **15.000,00 €**.

Condizionamento - Il prezzo marginale della caratteristica "**Condizionamento**" è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a **3.000,00 €**.

Stato di manutenzione - Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta

di € 20.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo nuovo, decremento = 0

Stato conservativo buono, decremento = € 20.000,00

Stato conservativo discreto, decremento = € 40.000,00

Stato conservativo sufficiente, decremento = € 60.000,00

Stato conservativo mediocre, decremento = € 80.000,00

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.

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI:

LOTTO 2 Via Aiana

Lotto 2) Immobile uso locale commerciale (accatastato come ufficio) con 3 posti auto costituito da:

- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria A/10, classe 2, consistenza 6 vani, rendita euro 1.131,04, foglio 4, mappale 4193, sub. 156; Rendita catastale 1.131,04 €, Quota pari al 100%.**
- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, posto auto coperto identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 128, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.**
- c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto coperto al seminterrato identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella**

4.193 sub 126, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

- d. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 178, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.**

Individuazione dei comparabili

Si precisa che l'immobile è accatastato come A10 ma nell'ultima progettazione approvata è identificato come locale commerciale. Occorrerà rettificare la banca dati catastale con quanto presente in progetto. La stima dell'immobile verrà quindi condotta come locale commerciale.

Sono stati individuati tre comparabili (All. 6) e, sulla scorta di questi dati è stata redatta una tabella di dati che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	95.000	165.000	43.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	14,0	5,00	11,0		-4,2 % annuo
Data atto	03/02/2022	02/11/2022	06/05/2022	31/03/2023	
Superficie principale (mq)	173,48	293,91	50,45	99,95	Indice mercantile 1

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Posto auto (mq)	0,00	0,00	0,00	36,00	Indice mercantile 0,25
Depositi (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,50
Cortile	0,00	715,45	0,00	36,64	Indice mercantile 0,15
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 3 anni
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	1	0	2	costo impianto = 3,000 € vita economica = 10 anni (vetustà A = 0; B = 2;)
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono/5 nuovo)	1	0	2	5	Costo marginale da 0 a 1 = 20.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 40.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 60.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 80.000 € Costo marginale da 0 a 5 = 100.000,00 €

Tabella di valutazione del MCA

È stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un "aggiustamento" al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile. Nella tabella di stima dedicata è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

Tabella di Valutazione

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	95.000,00	165.000,00	43.000,00
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	-29.778,33	-78.550,31	20.046,61
Posto auto (mq)	3.644,84	3.644,84	3.644,84
Depositi (mq)	0,00	0,00	0,00
Cortile (mq)	2.225,78	-41.235,88	2.225,78
Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione)	80.000,00	100.000,00	60.000,00
Impianto Condizionamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	0,00	900,00	6.000,00
Prezzo corretto	151.092,29	149.758,65	134.917,23
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		11,99%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	150.425,47	0,89%	<10%
Valore di Mercato media fra B e C	142.337,94	11,00%	>10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	145.256,06	11,99%	>10%
Valore Lotto 2 a nuovo	150.425,47 €		
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%			

Il valore del Lotto 2, stimato come locale commerciale ultimato e nuovo sarebbe pari a 150.425,47 €, arrotondato a **150.400,00 €**.

Si rammenta però che l'immobile di cui al Lotto 2 è al rustico, ed è stata determinata la percentuale di ultimazione dell'immobile nel **68,76%**. Dall'applicazione del MCA, il valore unitario del bene è pari a 82.300,00 € / 115,68 mq = 711,44 €/mq, mentre il costo di costruzione può essere

individuato in 1.200,00 € Il valore dell'immobile non ultimato e nelle condizioni attuali è determinato dalla seguente tabella:

Superficie commerciale	115,68	mq
Valore finale unitario	1.300,13	€/mq
Cc = Costo di costruzione totale	1.200,00	€/mq
K = Coefficiente lavori mancanti	31,24%	
Cuu = Costo di ultimazione unitario	374,93	€/mq
Va = Valore unitario attuale	925,07	€/mq
Va = Valore attuale	107.012,33	€
i.c.t. - Va = Valore attuale	107.000,00	€

Si arrotonda pari a $V_{\text{Lotto 2}} = 107.000,00$ €.

Lotto 3) Immobile uso locale commerciale con 3 posti auto costituito da:

- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/1, classe 2, consistenza 76 mq, rendita euro 698,66, N.C.E.U. foglio 4, mappale 4193, sub. 157, Quota pari al 100%.
- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto coperto, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 127, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.
- c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 179, Categoria C/6, classe 2,

consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

- d. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto coperto piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 108, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

Per il presente lotto, la tabella valutazione dati del MCA è la seguente:

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	95.000	165.000	43.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	14,0	5,00	11,0		-4,2 % annuo
Data atto	03/02/2022	02/11/2022	06/05/2022	31/03/2023	
Superficie principale (mq)	173,48	293,91	50,45	91,10	Indice mercantile 1
Posto auto (mq)	0,00	0,00	0,00	36,00	Indice mercantile 0,25
Depositi (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,50
Cortile	0,00	715,45	0,00	26,72	Indice mercantile 0,15

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 3 anni
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	1	0	2	costo impianto = 3,000 € vita economica = 10 anni (vetustà A = 0; B = 2;)
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono/5 nuovo)	1	0	2	5	Costo marginale da 0 a 1 = 20.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 40.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 60.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 80.000 € Costo marginale da 0 a 5 = 100.000,00 €

✚ Tabella di valutazione del MCA

È stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un "aggiustamento" al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della

caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile. Nella tabella di stima dedicata è riportato il dettaglio di tali valutazioni.



Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	95.000,00	165.000,00	43.000,00
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	-33.362,42	-82.134,40	16.462,52
Posto auto (mq)	3.644,84	3.644,84	3.644,84
Depositi (mq)	0,00	0,00	0,00
Cortile (mq)	1.623,17	-41.838,49	1.623,17
Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione)	80.000,00	100.000,00	60.000,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	900,00	6.000,00
Prezzo corretto	146.905,59	145.571,95	130.730,52
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		12,37%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	146.238,77	0,92%	<10%
Valore di Mercato media fra B e C	138.151,24	11,35%	>10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	141.069,35	12,37%	>10%
Valore Lotto 3 a nuovo	146.238,77		
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%			

Il valore del Lotto 3, stimato come locale commerciale ultimato e nuovo sarebbe pari a 146.238,77 €.

Si rammenta però che l'immobile di cui al Lotto 3 è al rustico, ed è stata determinata la percentuale di ultimazione dell'immobile nel **68,76%**. Dall'applicazione del MCA, il valore unitario del bene è pari a 1.394,88 €/mq, mentre il costo di costruzione può essere individuato in 1.200,00 €

Il valore dell'immobile non ultimato e nelle condizioni attuali è determinato dalla seguente tabella:

Superficie commerciale	104,84	mq
Valore finale unitario Lotto 3	1.394,88	€/mq
Cc = Costo di costruzione totale	1.200,00	€/mq
K = Coefficiente lavori mancanti	31,24%	
Cuu = Costo di ultimazione unitario	374,93	€/mq
Va = Valore unitario attuale	1.019,95	€/mq
Va = Valore attuale	106.931,77	€
i.c.t. - Va = Valore attuale	107.000,00	€

Si arrotonda pari a $V_{\text{Lotto 3}} = 107.000,00 \text{ €}$.

Lotto 4) Immobile uso locale commerciale con 2 posti auto costituito da:

- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, categoria C/1, classe 5, consistenza 55 mq., rendita euro 803,87, foglio 4, mappale 4193, sub. 184, Quota pari al 100%.**

b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 122, Categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita catastale 23,14 €, Quota pari al 100%.

c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 180, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.

Per il presente lotto, la tabella valutazione dati del MCA è la seguente:

Market Comparison Approach						
Tabella DATI						
Prezzo mercato caratteristica	di e	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)		95.000	165.000	43.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)		14,0	5,00	11,0		-4,2 % annuo
Data atto		03/02/2022	02/11/2022	06/05/2022	31/03/2023	
Superficie principale (mq)		173,48	293,91	50,45	71,37	Indice mercantile 1
Posto auto (mq)		0,00	0,00	0,00	26,00	Indice mercantile 0,25
Depositi (mq)		0,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,50
Cortile		0,00	715,45	0,00	44,10	Indice mercantile 0,15

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 3 anni
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	1	0	2	costo impianto = 3.000 € vita economica = 10 anni (vetustà A = 0; B = 2 ;)
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono/5 nuovo)	1	0	2	4	Costo marginale da 0 a 1 = 20.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 40.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 60.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 80.000 € Costo marginale da 0 a 5 = 100.000,00 €

✚ Tabella di valutazione del MCA

È stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un "aggiustamento" al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile. Nella tabella di stima dedicata è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

Market Comparison Approach

Tabella di Valutazione

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	95.000,00	165.000,00	43.000,00
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	-41.352,71	-90.124,70	8.472,22
Posto auto (mq)	2.632,38	2.632,38	2.632,38
Depositi (mq)	0,00	0,00	0,00
Cortile (mq)	2.678,96	-40.782,70	2.678,96
Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione)	60.000,00	80.000,00	40.000,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	900,00	6.000,00
Prezzo corretto	118.958,63	117.624,98	102.783,56
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		15,74%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	118.291,80	1,13%	<10%
Valore di Mercato media fra B e C	110.204,27	14,44%	>10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	113.122,39	15,74%	>10%
<p>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%</p> <p>Valore Lotto 4 118.291,80</p>			

Il valore del Lotto 4, stimato come locale commerciale ultimato allo stato attuale è pari a 118.291,80 €.

La percentuale di ultimazione è del 100 %.

Si arrotonda pari a $V_{\text{Lotto 4}} = 118.300,00$ €.

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Da questo valore è necessario detrarre i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in 1.500,00 €:

$$V_{\text{Lotto 4}} = 116.800,000 \text{ €.}$$



Lotto 5) Immobile uso locale commerciale con 2 posti auto costituito da:

- a. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, piano terra, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 11, Categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq, Rendita catastale 588,35 €, Quota pari al 100%.**
- b. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 114, cat. C/6, consistenza classe 2, consistenza 12 mq, rendita catastale 19,83 €, Quota pari al 100%.**
- c. Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 95, Categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita catastale 21,48 €; Quota pari al 100%.**

Per il presente lotto, la tabella valutazione dati del MCA è la seguente:

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di	A	B	C	Subject	Informazione

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

mercato e caratteristica					mercantile
Prezzo (€)	95.000	165.000	43.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	14,0	5,00	11,0		-4,2 % annuo
Data atto	03/02/2022	02/11/2022	06/05/2022	31/03/2023	
Superficie principale (mq)	173,48	293,91	50,45	70,67	Indice mercantile 1
Posto auto (mq)	0,00	0,00	0,00	25,00	Indice mercantile 0,25
Depositi (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,50
Cortile	0,00	715,45	0,00	0,00	Indice mercantile 0,15
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 3 anni
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	1	0	2	costo impianto = 3.000 € vita economica = 10 anni (vetustà A = 0; B = 2 ;)
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono/5 nuovo)	1	0	2	5	Costo marginale da 0 a 1 = 20.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 40.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 60.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 80.000 € Costo marginale da 0 a 5 = 100.000,00 €

✚ Tabella di valutazione del MCA

È stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un "aggiustamento" al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile. Nella tabella di stima dedicata è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	95.000,00	165.000,00	43.000,00
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	-41.636,20	-90.408,19	8.188,74
Posti auto (mq)	2.531,14	2.531,14	2.531,14
Depositi (mq)	0,00	0,00	0,00
Cortile (mq)	0,00	-43.461,66	0,00
Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione)	80.000,00	100.000,00	60.000,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	900,00	6.000,00
Prezzo corretto	135.894,94	134.561,30	119.719,87
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		13,51%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	135.228,12	0,99%	<10%
Valore di Mercato media fra B e C	127.140,58	12,40%	>10%

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Valore di Mercato media fra A, B e C	130.058,70	13,51%	>10%
Valore Lotto 3 a nuovo	135.228,12		
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^o			

Il valore del Lotto 5, stimato come locale commerciale ultimato e nuovo sarebbe pari a 135.228,12 €.

Si rammenta però che l'immobile di cui al Lotto 5 è al rustico, ed è stata determinata la percentuale di ultimazione dell'immobile nel **68,76%**. Dall'applicazione del MCA, il valore unitario del bene è pari a 1.773,02 €/mq, mentre il costo di costruzione può essere individuato in 1.200,00 € Il valore dell'immobile non ultimato e nelle condizioni attuali è determinato dalla seguente tabella:

Superficie commerciale	76,27	mq
Valore finale unitario	1.773,02	€/mq
Cc = Costo di costruzione totale	1.200,00	€/mq
K = Coefficiente lavori mancanti	31,24%	
Cuu = Costo di ultimazione unitario	374,93	€/mq
Va = Valore unitario attuale	1.398,09	€/mq
Va = Valore attuale Lotto 5	106.632,48	€
i.c.t. - Va = Valore attuale	106.600,00	€

Si arrotonda pari a **V_{Lotto 5} = 106.600,00 €**.

Lotto 6) Immobile uso locale commerciale con 2 posti auto costituito da:

- a. **Elmas, Via Giuseppe Aiana, piano terra, individuato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 12, Categoria C/1, classe 2, consistenza 63 mq, Rendita catastale 579,15 €, Quota pari al 100%.**
- b. **Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 119, Categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita catastale 23,14 €, Quota pari al 100%.**
- c. **Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto scoperto al piano terra di Via Aiana, identificato al N.C.E.U. al foglio 4, particella 4.193, sub 187, Categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita catastale 18,13 €; Quota pari al 100%.**

Per il presente lotto, la tabella valutazione dati del MCA è la seguente:

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
Prezzo (€)	95.000	165.000	43.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	14,0	5,00	11,0		-4,2 % annuo

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Data atto	03/02/2022	02/11/2022	06/05/2022	31/03/2023	
Superficie principale (mq)	173,48	293,91	50,45	77,56	Indice mercantile 1
Posto auto (mq)	0,00	0,00	0,00	27,00	Indice mercantile 0,25
Depositi (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,50
Cortile	0,00	715,45	0,00	0,00	Indice mercantile 0,15
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 15.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 3 anni
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	1	0	2	costo impianto = 3,000 € vita economica = 10 anni (vetustà A = 0; B = 2 ;)
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono/5 nuovo)	1	0	2	5	Costo marginale da 0 a 1 = 20.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 40.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 60.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 80.000 € Costo marginale da 0 a 5 =

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

					100.000,00 €
--	--	--	--	--	--------------

✚ Tabella di valutazione del MCA

È stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un "aggiustamento" al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile. Nella tabella di stima dedicata è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

Market Comparison Approach			
Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	95.000,00	165.000,00	43.000,00
Data (mesi)	0,00	0,00	0,00
Superficie principale (mq)	-38.845,87	-87.617,86	10.979,06
Posti auto (mq)	2.733,63	2.733,63	2.733,63
Depositi (mq)	0,00	0,00	0,00
Cortile (mq)	0,00	-43.461,66	0,00
Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

Stato di Manutenzione (Conservazione)	80.000,00	100.000,00	60.000,00
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	900,00	6.000,00
Prezzo corretto	138.887,75	137.554,11	122.712,69
Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		13,18%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	138.220,93	0,97%	<10%
Valore di Mercato media fra B e C	130.133,40	12,09%	>10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	133.051,52	13,18%	>10%
Valore Lotto 3 a nuovo	138.220,93		
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%			

Il valore del Lotto 6, stimato come locale commerciale ultimato e nuovo sarebbe pari a 138.220,93 €.

Si rammenta però che l'immobile di cui al Lotto 6 è al rustico, ed è stata determinata la percentuale di ultimazione dell'immobile nel **68,76%**. Dall'applicazione del MCA, il valore unitario del bene è pari a 1.652,17 €/mq, mentre il costo di costruzione può essere individuato in 1.200,00 €. Il valore dell'immobile non ultimato e nelle condizioni attuali è determinato dalla seguente tabella:

Superficie commerciale	83,66	mq
Valore finale unitario	1.652,17	€/mq
Cc = Costo di costruzione totale	1.200,00	€/mq
K = Coefficiente lavori mancanti	31,24%	
Cuu = Costo di ultimazione unitario	374,93	€/mq
Va = Valore unitario attuale	1.277,25	€/mq
Va = Valore attuale Lotto 6	106.854,45	€

Liquidazione Giudiziale n°11/2022

i.c.t. - Va = Valore attuale	106.800,00	€
-------------------------------------	-------------------	----------

Si arrotonda pari a $V_{\text{Lotto 6}} = 106.800,00 \text{ €}$.

Lotto 7) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Posto auto al piano seminterrato, identificato al N.C.E.U. foglio 4, particella 4.193 sub 116, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita euro 26,44, Quota pari al 100%.

Nella valutazione del presente lotto la scrivente, in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della vetustà, del fatto che la percentuale di ultimazione dell'immobile è pari a **100,00%**, della conformità urbanistica e della situazione del mercato immobiliare, ha ritenuto corretto applicare un valore unitario pari al 25% del valore unitario medio utilizzato per la stima degli immobili e pari a **1.530,00 €/mq_e**. Il valore dell'immobile è determinato quindi:

$$V_{\text{Lotto 7}} = 1.530,00 \text{ €} \times 16 \text{ mq} \times 0,25 = 6.120,00 \text{ €}.$$

Si arrotonda pari a $V_{\text{Lotto 7}} = 6.100,00 \text{ €}$.

Lotto 8) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Cantina al piano seminterrato, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 188, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 mq., rendita euro 11,21, Quota pari al 100%.

Non si ritiene corretto attribuire un valore al bene poiché è difforme dalla progettazione antincendio e dalla progettazione dell'autorimessa nel 2013. L'immobile non è vendibile come cantina per quanto spiegato in precedenza. Si ritiene che lo stesso possa essere valutato a valore nullo:

$$V_{\text{Lotto 8}} = 0,00 \text{ €}.$$

Lotto 9) Comune di Elmas, Via Giuseppe Aiana, Cantina al piano seminterrato, N.C.E.U. foglio 4 particella 4193 sub. 189, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq., rendita euro 11,21, Quota pari al 100%.

Non si ritiene corretto attribuire un valore al bene poiché è difforme dalla progettazione antincendio e dalla progettazione dell'autorimessa nel 2013. L'immobile non è vendibile come cantina per quanto spiegato in precedenza. Si ritiene che lo stesso possa essere valutato a valore nullo:
 $V_{\text{Lotto 9}} = 0,00 \text{ €}$.

CONCLUSIONI

I valori di mercato più probabili sono riportati nella seguente tabella:

Lotto	Indirizzo	Valore stimato
Lotto 1	Loc. Tanca e Linarbus	0,00 €
Lotto 2	Via Aiana 3	107.000,00 €
Lotto 3	Via Aiana 3	107.000,00 €
Lotto 4	Via Aiana 3	116.800,00 €
Lotto 5	Via Aiana 3	106.600,00 €
Lotto 6	Via Aiana 3	106.800,00 €
Lotto 7	Via Aiana 3	6.100,00 €
Lotto 8	Via Aiana 3	0,00 €
Lotto 9	Via Aiana 3	0,00 €

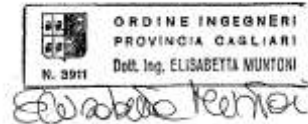
Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 21 marzo 2023



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Liquidazione Giudiziale n°11/2022