

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare Liquidazioni giudiziali

Relazione di perizia relativa ai beni immobili della liquidazione giudiziale n°41/2023 della società "[REDACTED]" con sede in Cagliari in via Crispi n° 15.

PREMESSE

In data 03 luglio 2023 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, [REDACTED] con studio in Cagliari in Alziator n°15, C.F. [REDACTED] iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dalla Curatrice nella liquidazione giudiziale Dott.ssa Claudia Murgia, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

- *valutazione dell'immobile sito in Cagliari via G. M. Angioy n.17-19-21, piano terra censito al N.C.E.U. sezione A, foglio 18, part.2132, sub 18, zona 1, cat. C/1, classe 10, mq 223, rendita 10.549,56.*

La sottoscritta, previo contatto telefonico con la Dott.ssa Claudia Murgia al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, con le verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto svolti in data 24

Liquidazione giudiziale n°41/2023 "[REDACTED]"

luglio 2023 coadiuvata dal collaboratore della scrivente, P. ind.le Enrico Dessi. Fatte queste premesse, in seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] è riportata in allegato (All. 1).

Restano nella disponibilità della società "[REDACTED]"
i seguenti immobili:

Comune di Cagliari

- N.C.E.U. Sez. A Foglio 18 particella 2132 subalterno 17, cat. F/1
- N.C.E.U. Sez. A Foglio 18 particella 2132 subalterno 18, cat. C/1

Catastale

Immobili intestati a:

- [REDACTED] - Cagliari

Storico:

- N.C.E.U. mappale 2132 sub 1 di mq 119 e sub 2 di mq 89:
 - variazione del 15/12/1980 in atti dal 03/02/1999 fusione (n. 6178/1980).

Liquidazione giudiziale n°41/2023 "[REDACTED]"

Soppressi hanno costituito il sub 11 di mq 245:

- divisione del 02/11/2006 pratica n. ca0297430 in atti dal 02/11/2006 (n. 32940.1/2006)
- variazione del 31/10/2006 pratica n. ca0296464 in atti dal 31/10/2006 errata rappresentaz. planimetrica (n. 32841.1/2006)
- Soppresso il sub 11 ha costituito il sub 17 e sub 18.

Provenienza

- Decreto di trasferimento trascritto a Cagliari il 07/01/2011, Reg. Generale 505, Reg. Particolare 407, Tribunale di Cagliari del 01/12/2010 rep. 5227

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - Immobili censiti nel catasto urbano del comune di Cagliari N.C.E.U. Sez A Foglio 18 particella 2132 sub. 17 e sub 18 - quota di proprietà pari a 1/1

dal quadro D: il Tribunale di Cagliari - sezione fallimentare - all'udienza del 22/09/2010 ha aggiudicato alla società "[REDACTED]" [REDACTED] con sede in Cagliari nella via Crispi 15 i seguenti immobili: piena proprietà di un locale commerciale sito in Cagliari, al piano terra della via Giovanni Maria Angioy 17, distinto nel N.C.E.U. al fg A/18 mapp. 2132 sub. 18 -cat.c1-cl.10 - r.c. euro 10.549,56 - di complessivi mq 448, formato da locale principale e retrostante di mq 279, cortile

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

coperto di mq 78,00, cortile scoperto di mq 84,00, servizi igienici di mq. 7,00, nonché' la piena proprietà di un cortile distinto nel N.C.E.U. al fg A/18 mapp. 2132 sub. 17 di mq 18,00 senza rendita catastale.

GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

La verifica dell'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli e la reale consistenza pertinente alla Ditta [REDACTED] è riportata in allegato (All. 1).

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Cagliari il 20/04/2011, Reg. Generale 11348, Reg. Particolare 1951, Notaio Ugo Fadda rep. 9996/4953 del 18/04/2011

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto urbano del comune di Cagliari

N.C.E.U. Sez A Foglio 18 particella 2132 sub. 17 e sub 18

- quota di proprietà pari a 1/1

Capitale euro 640.000,00 - Totale euro 1.280.000,00

- **Sentenza di Liquidazione giudiziale** trascritta a Cagliari il 24/07/2023, Reg. Generale 18688, Reg. Particolare 24851, Tribunale di Cagliari rep. 147 del 16/06/2023

Liquidazione giudiziale n°41/2023 "[REDACTED]"

A favore: Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto urbano del comune di Cagliari

N.C.E.U. Sez A Foglio 18 particella 2132 sub. 17 e sub 18

- quota di proprietà pari a 1/1

Si segnala l'esistenza di una servitù di passaggio di condotte di gasolio dal locale caldaia alla porta nell'androne condominiale.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE

La scrivente, per meglio identificare i beni oggetto di stima, ha comunque eseguito accessi presso L'Agenzia delle Entrate uffici catastali. Dalle ricerche riportate in allegato (All.2) si rinviene che oltre all'immobile richiesto dall'incarico per la stima, la società è inoltre intestataria di un' area urbana identificata al N.C E U al Foglio 18 Particella 2132 Sub. 17.

I beni in esame sono così identificati e descritti, come riportato anche nell'allegato fotografico (All. 3).

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari in via G.M Angioy n° 17-19-21 identificato al catasto fabbricati Sez. A, foglio 18, part.2132, sub 18, cat. C/1 ed area urbana identificata al Foglio 18 Particella 2132 Sub. 17 cat. F/1.

Liquidazione giudiziale n°41/2023 "[REDACTED]"

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

Dalla Via G.M Angioy ai civici n° 17-19-21, tramite infissi in legno, metallo e vetro sui accede all'immobile oggetto di perizia (**Foto da n°1 a n°4**). L'immobile è ubicato in un maggior fabbricato costituito da tre piani fuori terra nel centro storico di Cagliari (**Foto 3**). L'immobile ricade in una zona disciplinata dal Piano Quadro del centro Storico di Cagliari: patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici privati e relative pertinenze con funzione residenziale o mista - area dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con decreto DM 08/06/1977.



Il bene oggetto di perizia si sviluppa unicamente al piano terra ed è costituito da un ampio locale commerciale (**Foto da n°5 a n°12**) con tettoia coperta posteriore (**Foto da n°13 a n°20**) e cortile interno scoperto (**Foto da n°21 a n°28**).

Dalla via G.M. Angioy si accede ad un ampio locale suddiviso dalle murature portanti in diversi spazi individuati dalle volte a crociera che

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

realizzano il solaio dell'immobile. Nella parte posteriore del locale commerciale sono stati ricavati alcuni camerini di prova con tendaggi ed elementi prefabbricati (Foto 11-12).

Gli spazi individuati dalle volte a crociera, comunicanti tra loro anche attraverso le murature portanti, non sono dotati di illuminazione diretta se non dagli infissi di ingresso e da ulteriori tre infissi che prendono luce dal cortile interno. Attraverso uno di questi infissi (Foto 13) si accede alla tettoia posteriore chiusa realizzata nel cortile interno.

La tettoia copre parzialmente il cortile interno. È realizzata da travi portanti in legno lamellare ed orditura secondaria in metallo. Al di sopra si individuano pannelli in materiale traslucido mentre al di sotto della copertura sono installate tendaggi frangisole (Foto 14-15-34).

La tettoia realizza un volume chiuso delimitato lateralmente dal prospetto posteriore dello stabile e da due pareti perimetrali del cortile; la quarta chiusura verticale è realizzata da un ampio infisso scorrevole in metallo e vetro (Foto 14-15-16). All'interno della struttura è stato realizzato un blocco servizi dotato di antibagno (Foto 18-19-20).

Dalla tettoia esterna si accede al cortile scoperto (Foto 21-22-23-24-25). All'interno del cortile oltre ad un setto in muratura realizzato quale sostegno delle travi in lamellare ed utilizzato presumibilmente per proiezioni fotografiche, si rinviene una cisterna di accumulo idrico di epoca antica e di interesse archeologico (Foto 35). Il cortile pavimentato ed arredato viene completato dal subalterno 17 costituito da un'ampia aiuola dove, al suo interno, è ancora visibile il serbatoio per l'impianto di riscaldamento dell'intero stabile (Foto 26-27-28).

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

Il locale commerciale è realizzato in struttura portante con volte a crociera dove parzialmente vengono messi in risalto i mattoni della struttura muraria.

L'altezza interna dei locali varia da 5,10 m a 5,20 m; l'altezza interna della tettoia esterna è invece pari a 2,90 m.

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: locale commerciale parte in moquette e parte con mattonelle in gres 1,30 m x 1,30 m (Foto n°11-12-29); tettoia : con mattonelle in gres (Foto n°14), bagno: con mattonelle in gres (Foto n°20), cortile : parte con mattonelle in gres 1,30 m x 1,30 m e parte in pietrame.

RIVESTIMENTI: bagno: piastrelle di gres 1,30 cm x 1,30 cm fino ad un'altezza di circa 2,20 m. Lo stato di manutenzione è buono. Le rimanenti pareti sono intonacate e tinteggiate.

PARTIZIONI INTERNE: le partizioni interne del blocco bagni sono in muratura intonacate e tinteggiate. Nei bagni, oltre il rivestimento in mattonelle sono intonacate e tinteggiate.

CONTROSOFFITTO: presente solo parzialmente nei locali. Il controsoffitto è sede dell'illuminazione e dell'impianto di climatizzazione nel locale tettoia (Foto n°33);

INFISSI: interni in legno nel blocco bagni (Foto n°19), esterni: parte in alluminio e vetro senza camera e senza avvolgibili (Foto n°13-15), parte in legno (Foto n°1-2-4).

INFILTRAZIONI: risalite capillari diffuse (Foto n°30-31-32) ;

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

SANITARI: bagno: vaso, bidet, **antibagno:** lavabo; le rubinetterie sono a miscelatore, il tutto in buono stato di manutenzione (Foto n°19-20).

IMPIANTI: L'impianto elettrico è per la totalità realizzato sotto traccia; l'impianto di condizionamento è a pompa di calore relativamente alla tettoia. L'impianto idrico è completo; il tutto in buono stato di manutenzione.

NON SONO STATE VISIONATE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

La superficie commerciale dell'immobile, considerando lo spessore delle murature di circa 1,00 m, è stata ottenuta considerando lo spessore di 50 cm per le murature relative ai prospetti e 25 cm per le murature in comune ad altre proprietà.

La superficie rilevata (All. 4) è pari a 289,93 mq, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Cagliari

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Lotto 1 Via G.M. Angioy			
Piano terra			
Negozi	255,87	1,00	255,87
Cortile	158,50	0,20	31,70

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

Giardino/aiuola	23,57	0,10	2,36
Totale			289,93

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

L'elenco delle vendite o donazioni immobiliari nei cinque anni anteriori alla data di dichiarazione della liquidazione giudiziale pertinente alla Ditta "[REDACTED]" non è stata richiesta alla scrivente; si rimane a disposizione della curatela per eventuali integrazioni di incarico.

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

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

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari in via G.M Angioy n° 17-19-21 identificato al catasto fabbricati Sez. A, foglio 18, part.2132, sub 18, cat. C/1 ed area urbana identificata al Foglio 18 Particella 2132 Sub. 17 cat. F/1.

- ✚ Edificazione antecedente al 1967 presumibilmente prima del 1940;
- ✚ Pratica in sanatoria 1941-85 presentata il 12 marzo 1986 a nome [REDACTED] la pratica non ha ancora avuto esito.
- ✚ Comunicazione opere di manutenzione ordinaria presentata all'ufficio edilizia privata in data 16 marzo 2011 per

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

l'esecuzione della ristrutturazione di un fabbricato adibito a negozio;

- ✚ Pratica SUAPE prot 2803-2011 del 15-04-2011 intervento di manutenzione ordinaria ai sensi della L.R. 4- 2009.

L'immobile ricade nel centro storico di Cagliari di cui al piano particolareggiato in Zona A-A. L'immobile ha classe di Valore IA 2 di cui le norme tecniche di attuazione che si riportano in allegato (All.5).

Da un confronto tra le pratiche riscontrate e lo stato dei luoghi si rileva che vi sono le seguenti difformità:

1. **La tettoia che parzialmente copre il cortile interno e il blocco bagni risultano non assentiti.** Tali opere, anche se totalmente difformi a quanto inserito nella richiesta di concessione a sanatoria n° 1941-85 non sono state mai assentite. **Conseguentemente devono essere rimosse.**

Per la regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo abilitativo sono necessari 4.000,00 euro (oltre iva) per demolizioni e ricostruzioni, oltre 1.500,00 € di oneri tecnici per eseguire la pratica di regolarizzazione al Comune di Cagliari per un totale di 5.500,00 €.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni da parte degli Enti preposti in sede di presentazione delle pratiche. Non avendo infatti la sottoscritta presentato alcuna pratica formale all'Amministrazione, quanto sopra rappresenta un'indicazione.

CONFORMITA' CATASTALE

Liquidazione giudiziale n°41/2023 " [REDACTED]

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari in via G.M Angioy n° 17-19-21 identificato al catasto fabbricati Sez. A, foglio 18, part.2132, sub 18, cat. C/1 ed area urbana identificata al Foglio 18 Particella 2132 Sub. 17 cat. F/1.

Lo stato di fatto (All. 4) risulta difforme dallo stato catastale (All. 2) per i seguenti motivi:

1. Attualmente non sono presenti 2 tramezzi nella parte denominata ripostigli.
2. I locali denominati ripostigli sono attualmente parte integrante del locale commerciale.
3. La tettoia posteriore è difforme da quella catastale;
4. Il Blocco bagni è difforme dallo stato catastale .

E' necessario la presentazione di una nuova planimetria catastale.

Il costo per la variazione catastale ammonta a 1.500,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

✦ 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.

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

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.

Liquidazione giudiziale n°41/2023 “Via [REDACTED]”

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.

COMUNE DI Cagliari (Ca)

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari in via G.M Angioy n° 17-19-21 identificato al catasto fabbricati Sez. A, foglio 18, part.2132, sub 18, cat. C/1 ed area urbana identificata al Foglio 18 Particella 2132 Sub. 17 cat. F/1

RICERCA COMPARABILI

Liquidazione giudiziale n°41/2023 "[REDACTED]"

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sui fogli catastali n° 18 del Comune di Cagliari verificando possibili compravendite di immobili simili all'immobile oggetto di perizia di categoria C1.

Si osserva che il foglio 18, dove ricade l'immobile oggetto di stima in Cagliari, ricopre una vasta area della città estendendosi da viale Santa Avendrace fino alla Via S. Benedetto ricomprendendo pertanto zone urbanistiche totalmente differenti.

E' stato rinvenuto unicamente un atto (All. 6) di immobili compravenduti nelle vicinanze di Via G.M.Angioy, ad una distanza di circa 500,00 m dall'immobile oggetto di stima e ubicato nella Via Roma n° 263.

Il prezzo, desunto dagli atti, è pari a 350.000,00 € per l'immobile sito in Via Roma n° 263 (Comparabile A). Pur essendo stati reperiti ulteriori atti rogiti per i comparabili, la sottoscritta ha ritenuto gli immobili compravenduti non in linea con l'immobile oggetto di stima sia per finiture, superfici o distanze.

Una volta individuato tale comparabile, è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

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

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Cagliari

Liquidazione giudiziale n°41/2023 " [REDACTED]

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
SUBJECT Via G.M. Angioy			
Piano terra			
Negozio	255,87	1,00	255,87
Cortile	158,50	0,20	31,70
Giardino/aiuola	23,57	0,10	2,36
Totale			289,93

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE A

Cagliari

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
COMPARABILE A			
Via Roma 263.			
CATASTALE			
Piano terra			
Negozio	126,05	1,00	126,05
Ripostiglio	29,37	0,50	14,69
Totale			140,74

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Liquidazione giudiziale n°41/2023 " [REDACTED] "

Market Comparison Approach			
Tabella DATI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	Subject	Informazione mercantile
Ubicazione In Cagliari	Via Roma 263	Via G.M.angiony 17-19-21	
Distanza dal subject (m)	493		
1 Prezzo (€)	350 000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2 Data (mesi)	2,9		
2a Data atto/ stima perizia	04/07/2023	30/09/2023	
3 Superficie principale (mq)	126,05	255,87	Indice mercantile 1
4 Depositi (mq)	29,37		Indice mercantile 0,50
5 Cortile		158,20	Indice mercantile 0,20
6 Giardino		23,57	Indice mercantile 0,10
7 Servizi (bagni) (n.)	1		Costo Realizzo 6.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 24 anni
8 Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	1	4	Costo marginale da 0 a 1 = 15.000 € Costo marginale da 0 a 2 = 30.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 45.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 60.000 €

✚ Analisi dei prezzi marginali

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

DATA DEL CONTRATTO

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

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

Liquidazione giudiziale n°41/2023 " [REDACTED]

Nel nostro specifico caso la data dell'atto rogito del comparabile A è del 04 luglio 2023 e la data di perizia dell'immobile si assume pari al 30 settembre 2023. Conseguentemente, non riscontrando variazioni sensibili di prezzo nel semestre che comprende sia atto rogito che stima della perizia, il parametro data non viene assunto nei seguenti calcoli.

SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente. Si considera come prezzo marginale il minore tra quelli disponibili.

Il prezzo marginale per il **Comparabile A** è pari a:

$$350.000,00 \text{ €} / 140,74 \text{ mq} = \text{€ } 2.486,94 \text{ €/mq}$$

Pertanto il prezzo marginale della superficie principale, poiché abbiamo a disposizione un unico comparabile, è pari a **2.486,94 €/mq**.

SUPERFICI SECONDARIE

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

Caratteristica Superficie depositi			
SUB = pS1 * Indice Mercantile depositi	€	1 243,47	€/mq
Caratteristica Superficie cortile			
SUB = pS1 * Indice Mercantile cortile	€	497,39	€/mq

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

Caratteristica Superficie Giardino		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Giardino	€	248,69 €/mq

SERVIZI

I servizi sono una caratteristica tecnologica e tipologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tener conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetusta

$$P_{\text{servizi}} = C * (1 - \text{vetust\`a} / \text{vita})$$

Dove C è il costo di impianto

Per i servizi si considerano:

- a) Vita utile 25 anni e costo di impianto € 6.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima non ha alcun bagno in quanto ritenuti non assenti mentre il comparabile A ha un solo bagno.

IMPIANTI TECNOLOGICI

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

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

$$CRD = CN * (1 - \text{vetust\`a} / \text{vita}),$$

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

Dove CN è il costo a nuovo.

Nell' immobile oggetto di stima non si rilevano impianti di rilievo per il condizionamento così come nel comparabile A.

Conseguentemente tale parametro non rientra nello specifico tra i criteri di stima.

STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 15.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento =	0
Stato conservativo discreto, decremento =	€ 15.000,00
Stato conservativo sufficiente, decremento =	€ 30.000,00
Stato conservativo mediocre, decremento =	€ 45.000,00
Stato conservativo scarso, decremento =	€ 60.000,00

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

L'incremento di valori nello stato di manutenzione viene giustificato dal fatto che l'immobile oggetto di perizia è stato ristrutturato nel anno 2011 mentre non risulta alcuna ristrutturazione dell' immobile sito in Via Roma dopo la data di agibilità avvenuta in data 22 agosto 1959.

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

Tabella di valutazione del MCA

Per il lotto stimato con il presente metodo 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.

Market Comparison Approach	
Tabella Prezzi Marginali	
Prezzo di mercato e caratteristica	A
1 Superficie principale (mq)	€ 2 486,94
2 Depositi	€ 1 243,47
3 Cortile	€ 497,39
4 Giardino	€ 248,69
5 Servizi (bagni) (n.)	€ 240,00
6 Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 15 000,00

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

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

Market Comparison Approach		
Tabella di Valutazione		
Prezzo e caratteristica	A	
1 Prezzo	350 000,00	
2 Superficie principale (mq)	322 855,01	
3 Depositi (mq)	-36 520,77	
4 Cortile (mq)	78 686,89	
5 Giardino	5 861,73	
6 Servizi (bagni) (n.)	-240,00	
7 Stato di Manutenzione (Conservazione)	45 000,00	
Prezzo corretto	765 642,86	
Sistemi di Stima		
D% = (max-min)/min < 10%	0,00%	<10%
Valore di Mercato media fra A e B		
Valore di Mercato media fra B e C		
Valore di Mercato media fra A, B e C		
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 ottenuto è singolo a causa del non reperimento di ulteriori comparabili nella zona e pertanto non può essere mediato ad altro dato.

Il prezzo a mq dell'immobile in esame risulta pari a:

$$V_{/mq} = 765.642,86 \text{ €} / 289,93 \text{ mq} = 2.640,78 \text{ €/mq}$$

Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]

Tale valore risulta simile ai valori medi di offerta di immobili analoghi riscontrati presso la piazza di Cagliari ed anche simile a quanto indicato dalla agenzia delle entrate di cui si riportano di seguito il range di valori al secondo semestre 2022.

**Valori Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate
- 2° SEMESTRE 2021-Cagliari (All. n° 7)**

ZONA Centrale Marina-Stampace

Tipologia Negozi -Stato normale

a) Valore minimo 1.800,00 €/mq

b) Valore massimo 2.700,00 €/mq

Considerando i valori ottenuti dalla applicazione del metodo di stima adottato, confrontato con i valori medi di mercato da indagini eseguite presso agenzie immobiliari e raffrontato anche con i valori medi dell'osservatorio della Agenzia delle Entrate, si conferma il valore di mercato dell'immobile di cui al lotto 1 è pari a

$$V_{\text{comm}} = 765.642,86 \text{ €}$$

Al valore calcolato andranno sottratti gli importi per regolazioni urbanistiche, per il nuovo accatastamento e per la realizzazione di almeno un servizio (costo 6.000,00 €) considerando che quelli presenti non risultano assenti.

$$V_{\text{comm}} = 765.642,86 - 5.500,00 - 1.500,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = 752.642,86 \text{ €}$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm.}} = 753.000,00 \text{ €}$.

Liquidazione giudiziale n°41/2023

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

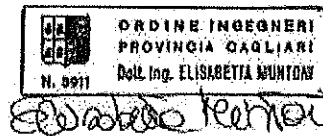
Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a parziale evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 29/11/2023



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Liquidazione giudiziale n°41/2023 [REDACTED]