

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione Tecnica

Fallimento n°147/2019

Giugno 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Elisabetta Muntoni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fall. n°147/2019- [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili del Fallimento
n°147/2019 "FALLIMENTO [REDACTED]"

_____ con sede _____

PREMESSE

Si precisa che la presente relazione attiene unicamente alla stima del **lotto 2** in quanto gli accertamenti ipocatastali ed il **lotto 1** sono stati già esaminati nella mia precedente perizia depositata in data 16/06/2021.

In data 20/09/2022 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a [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 dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Claudia Murgia, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) la valutazione dell'immobile sito in Villaspeciosa via San Ignazio n.1a, iscritta al NCEU foglio 7, particella 363, categoria A/3, classe 2, 5,5 vani, rendita 244,28.

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 ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure

Fall. n°147/2019- [REDACTED]

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta
 "FALLIMENTO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] in seguito alle visure ipocatastali effettuate
 presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (All. 1), appare composta
 esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

Lotto 2) Immobile sito in Comune di Villaspeciosa in Via San Ignazio n° 13, identificato al N.C.E.U al Foglio 7 particella 363, cat. A/7, piano T-1- Piena Proprietà.

Fall. n°147/2019-

Si precisa come affermato in premessa, che la presente relazione attiene unicamente alla stima del **lotto 2** in quanto gli accertamenti ipocatastali e il **lotto 1** sono stati già esaminati nella mia precedente perizia depositata in data 16/06/2021.

Provenienza.

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Villaspeciosa:
Foglio 2 particella 363 - quota pari all'1/1 della Nuda proprietà

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

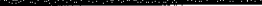
Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni del comune di Villaspeciosa:
Foglio 7 particella 613/c di mq 348 e 363/a di mq 210 - piena proprietà 1/1

Catastale.

Gli immobili risultano catastalmente intestati:

Fall. n°147/2019- [REDACTED]

- 

- [REDACTED]

ASTE GIUDIZIALE

-

[REDACTED]

A favore:

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Villaspeciosa:
Foglio 7 particella 363 - quota pari all'1/1 della Nuda proprietà

- Immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Villaspeciosa:
Foglio 7 particella 361, cat. C.2, edificato su area di mq 1916 (in

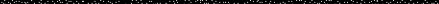
Foglio 7 particella 361, cat. C.2, edificato su area di mq 1916 (in corso di accatastamento) - proprietà [REDACTED]

1. [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento soggetto debitore

Fall. n°147/2019-

2. _____



3. _____

[REDACTED]

Immobili siti in VILLASPECIOSA(CA)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 850 del 26/02/1997 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 578 del 06/02/1999 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

4. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A series of 10 black and white photographs showing the progression of a toothbrush head from a full, unused state to a completely worn and frayed state. The images are arranged in a horizontal row, illustrating the gradual degradation of the bristles over time.



[REDACTED] (CA)

Fall. n°147/2019- [REDACTED]

1. Annotazione n. 1239 del 12/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTF

7. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8. [REDACTED]

Fall. n°147/2019- [REDACTED]

Immobili siti in VILLASPECIOSA(CA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1592 del 06/05/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 2222 del 27/06/2022 (INEFFICACIA RELATIVA AI SENSI DELL'ART. 64 L.F.)

Catastralmente deve essere rettificata l'intestazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2020 - Registro Particolare 19802 Registro Generale 27055

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 147/2019 del 08/11/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fall. n°147/2019-[REDACTED]

Comune di Villaspeciosa

L'immobile, all'atto dell'accesso, risultava occupato

Si riporta in allegato (All. 3) il report urbanistico con le indicazioni urbanistiche e vincolistiche.

L'immobile confina ad Ovest e Nord con le strade Via S. Efisio e Via S. Ignazio, a sud con la particella 1046 di terzi e ad est con la particella 576 di terzi. Il confine risulta materializzato su 4 lati con muratura in blocchetti non intonacata e non tinteggiata; sono assenti anche i cancelli di accesso al lotto.

L'immobile risulta costituito da un piano terra, un piano rialzato ed un piano primo. E' presente anche un vano sottotetto accessibile dall'interno della unità (Foto da n°1 a n°4). **L'immobile esternamente non risulta ultimato.**

Dalla via Sant'Ignazio tramite scala esterna in muratura di esclusiva pertinenza, si accede ad un piano rialzato, costituito da ingresso, disimpegno, salone, cucina e bagno (Foto da n°5 a n°11).

Tramite scala interna (Foto da n°12) dal disimpegno si accede al piano primo costituito da bagno, disimpegno e tre camere da letto (Foto da n°13 a n°17). Dalla scala interna si accede, tramite scala ad un vano sottotetto (Foto da n°18). Dal piano rialzato e dal cortile esterno si accede ad un piano terra costituito da 2 cantine e da un garage (Foto da n°19 a n°21). Le aree esterne sono sistemate parte a giardino e parte con battuto di cemento.

La particella n° 363 catastalmente risulta di 558 mq; si segnala che nella parte posteriore della unità immobiliare il lotto risulta difforme dalla planimetria catastale poichè risulterebbe inferiore per consistenza. **E' necessario pertanto un riconfinamento del lotto e seguito da un geometra di fiducia della procedura.**

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All. 4) è pari a 223,18 mq, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Villaspeciosa

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Subject Via San Sant'Ignazio			
Piano terra			
Locale di deposito	87,35	0,50	43,68
Piano Rialzato/primo			
Abitazione	170,80	1,00	170,80
Giardino	335,36	0,03	8,71
Totale			223,18

Essendoci una discrepanza tra superficie catastale e superficie misurata, la scrivente ha optato per inserire quest'ultima nei calcoli della superficie commerciale.

Non si è infine avuto accesso la sottotetto.

Le finiture esistenti sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: soggiorno, cucina, disimpegni, camere da letto sono pavimentati con lastre in marmo di dimensioni 25 cm x 50 cm (Foto n°5-6-7-8-11-13-14-16-17), il bagno al piano rialzato con mattonelle in gres 35 x 35 cm (Foto n°9); il bagno al piano primo con mattonelle in gres 33 x 33 cm (Foto n°15); la scala interna è rivestita in granito (Foto n°12); le cantine ed il garage al piano terra con mattonelle in gres 33 x 33 cm (Foto n°19-20-21) Il cortile in battuto di cemento (Foto n°2-27-28).

PARETI INTERNE DELLE MURATURE ESTERNE: La totalità è intonacata e tinteggiata; lo stato di manutenzione è sufficiente.

RIVESTIMENTI: I rivestimenti del bagno al piano rialzato sono costituiti da piastrelle 25 cm x 33 cm fino ad un'altezza di circa 2,42 m, la rimanete parte intonacata e tinteggiata (**Foto n°9**). La cucina è rivestita solo parzialmente con mattonelle, le rimanenti pareti sono intonacate e tinteggiate (**Foto n°10-11**). Il bagno al piano primo è rivestito con piastrelle 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza di circa 2,20 m, la rimanete parte intonacata e tinteggiata (**Foto n°15**). Lo stato di manutenzione è sufficiente .

PARTIZIONI INTERNE: le partizioni interne sono in muratura intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno ed in legno e vetro; gli infissi esterni sono in legno e vetro, con persiane in alluminio con alette orientabili; il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente ;

INFILTRAZIONI: nel piano rialzato non vi sono risalite capillari; si segnalano risalite capillari diffusamente lungo le murature interne della cantina e garage. In una camera da letto al piano primo coerente con il bagno, sono presenti tracce di umidità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ceramica, la do
per idromass

ogni ambiente. Sono pr
corrispondenze delle a

...ITC# FICARFETTA F... D... ADI DADFCO D A NC CA 3 Goring# 1K10020010007041306037~59~31

ASTE GIUDIZIARIE.it

Fall. n°147/2019-

Lotto 2) Immobile sito in Comune di Villaspeciosa in Via San Ignazio n° 13, identificato al N.C.E.U al Foglio 7 particella 363, cat. A/7, piano T-1, Nuda proprietà.

- Vendita trascritta a Cagliari il 17/10/2019, Reg. Generale 29805, Reg. Particolare 22486, Notaio Dott.ssa Dessì Alessandra del 16/10/2019

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Villaspeciosa: Foglio 2 particella 363 - quota pari all'1/1 della Nuda proprietà Catastale.

Gli immobili risultano catastalmente intestati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]

La vendita è stata revocata dal Tribunale di Cagliari il 27/06/2022 e ad oggi il [REDACTED] è proprietario della piena proprietà. Catastalmente deve essere rettificata l'intestazione.

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

La scrivente ha eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Villaspeciosa per visionare le progettazioni depositate in Comune e verificare la conformità urbanistica dell' immobile. Dalle verifiche svolte si specifica quanto segue:

Fall. n°147/2019 [REDACTED]

e, che ha dato risposta
27/04/2023, si sono

- 4 Denuncia di opere interne del 25/09/1986 - prot. 02753, priva di elaborati grafici:

seguenti difformità,
ella tolleranza esecutiva

- ni interne nel disimpegno

Fall. n°147/2019- [REDACTED]

- Presenza di un barbecue all'esterno in aderenza con il confine sud.
- Assenza di una finestra angolare prospetto sud ed est
- Scale del terrazzino posteriore in posizione diversa rispetto al progetto.

Rispetto alla progettazione approvata, le difformità riscontrate sarebbero sanabili con accertamento di conformità, ad eccezione del barbecue che sarebbe da spostare dal confine con altrui proprietà.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a complessivi 2.000,00 € inclusi oneri tecnici.

La scrivente specifica di aver fatto queste valutazioni senza presentare alcuna pratica edilizia presso il Comune di Villaspeciosa, pertanto quanto sopra descritto potrà subire variazioni una volta istruita la pratica; pertanto tutto ciò salvo diverse indicazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

CONFORMITA' CATASTALE

✚ Comune di Villaspeciosa

Lotto 2) Immobile sito in Comune di Villaspeciosa in Via San Ignazio n° 13, identificato al N.C.E.U al Foglio 7 particella 363, cat. A/7, piano T-1- Piena Proprietà.

Rispetto alla planimetria catastale (All. 6), si osservano difformità nel piano terra mentre il piano rialzato catastalmente risponde allo stato di fatto. E' comunque necessario effettuare un aggiornamento inclusa anche la consistenza del lotto. Gli oneri per il riaccatastamento sono stimati in 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.

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

Fall. n°147/2019- [REDACTED]

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.

Comune di Villaspeciosa

RICERCA COMPARABILI

Sono stati rinvenuti n° 2 atti (All. 7) di immobili compravenduti nelle vicinanze della via S.Ignazio, uno ad una distanza di circa 83 m sulla via S.Satta al civico 3, il secondo presso la Via Lanusei al civico 14 e a 330 m dall'immobile in stima.

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

Fall. n°147/2019-

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

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Villaspeciosa - Lotto 2

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Subject Via San Sant'Ignazio			
Piano terra			
Locale di deposito	87,35	0,50	43,68
Piano Rialzato/primo			
Abitazione	170,80	1,00	170,80
Giardino	335,36	0,0260	8,71
Totale			223,18

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE A

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Comparabile A Via S Satta 3			
Piano terra			
Abitazione	93,68	1,00	93,68
Loggiat/Verande	21,16	0,60	12,70
Tettoie	50,19	0,35	17,57
cortile	368,23	0,0254	9,36
Piano primo			
Abitazione	73,98	1,00	73,98
Terrazza	19,53	0,10	1,95
Totale			209,24

RABILE B
Superficie
Commerciale

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Comparabile B Via Lanusei 14			
Seminterrato			
Locale di deposito	97,67	0,50	48,84
Piano terra			
Abitazione	95,12	1,00	95,12
Loggiati/Verande	61,77	0,60	37,06
cortile	254,24	0,0279	7,08
Piano primo			
Abitazione	81,16	1,00	81,16
Balconi	18,87	0,25	4,72
Totale			273,98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fall. n°147/2019-

Market Comparison Approach				
Tabella DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	Subject	Informazione mercantile
VIA	S.Saffa n 3	Lanusei 14	Via Sant'Ignazio	
Distanza dal subject (m)	83	330		
Prezzo (€)	200.000	230.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	20,7	30,8	0	- 6,06 % annuo
Data atto	16/09/2021	18/11/2020		
Superficie principale (mq)	167,66	176,28	170,80	Indice mercantile 1
Balconi		18,87		Indice mercantile 0,25
Verande (mq)	21,16	61,77		Indice mercantile 0,60
Depositi (mq)		97,67	87,35	Indice mercantile 0,50
Cortile/ giardini	368,23	254,24	335,36	Indice mercantile ,0254 + 0,0279
Tettoie	50,19			Indice mercantile 0,35
terrazze	19,53			Indice mercantile 0,10
Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	2	0	1	costo impianto = 6,000 € vita economica = 15 anni
Impianto Riscaldamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	3	0	1	costo impianto = 8,000 € vita economica = 25 anni
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	4	3	1	Costo marginale da 0 a 1 = 15.000 € Costo marginale da 0 a 2 =30.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 45.000 €

DATA DEL CONTRATTO

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

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo

Fall. n°147/2019-

(incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i prezzi medi come da sito OMI dell'Agenzia delle Entrate, hanno fatto registrare una variazione di circa il 6,10%

Scaturisce che il prezzo marginale per il **Comparabile A** è pari a

$$200.000,00 \times -6,10\% / 20,70 = - € 585,57 \text{ €/mese}$$

Per il **Comparabile B** si avrà

$$230.000,00 \times -6,10\% / 30,80 = - € 453,17 \text{ €/mese}$$

SUPERFICIE PRINCIPALE

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

Si considera come prezzo marginale il minore tra i tre.

- il prezzo marginale per il **Comparabile A** è pari a

$$200.000,00 \text{ €} / 209,24 \text{ mq} = 955,84 \text{ €/mq}$$

- Per il **Comparabile B** si avrà

$$230.000,00 \text{ €} / 273,98 \text{ mq} = 839,48 \text{ €/mq}$$

Pertanto il prezzo marginale della superficie principale è 839,48 €/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 Balconi

SUB = $pS1 * \text{Indice Mercantile Balconi}$	€ 209,87	€/mq
Caratteristica Superficie depositi		
SUB = $pS1 * \text{Indice Mercantile depositi}$	€ 419,74	€/mq
Caratteristica Superficie Tettoie		
SUB = $pS1 * \text{Indice Mercantile Tettoie}$	€ 293,82	€/mq
Caratteristica Superficie Loggia e veranda		
SUB = $pS1 * \text{Indice Mercantile loggia e veranda}$	€ 503,69	€/mq
Caratteristica Superficie terrazze		
SUB = $pS1 * \text{Indice Mercantile terrazza}$	€ 83,95	€/mq
Caratteristica Superficie giardini		
SUB = $pS1 * \text{Indice Mercantile}$	€ 21,35	€/mq

Fall. n°147/2019-

giardino comparabile A		
SUB = pS1 * Indice Mercantile giardino Comparabile B	€ 23,39	€/mq

IMPIANTI TECNOLOGICI

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

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

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

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- Vita utile condizionatori/pompe di calore 15 anni e costo € 6.000,00
- Vita utile condizionatori/pompe di calore 125 anni e costo € 8.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da un impianto di condizionamento realizzato con pompe di calore e impianto di riscaldamento realizzato con termo camino a legna. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita il comparabile B è privo di impianti.

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.

Da un computo eseguito dalla scrivente, unicamente per realizzare gli intonaci e le tinteggiature esterne necessitano circa 17.000,00 €, inoltre oltre allo stato conservativo inferiore la copertura dell'immobile oggetto di stima non è provvista di tegole.

Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Data (mesi)	-€ 585,57	-€ 453,17
Superficie principale (mq)	€ 839,48	€ 839,48
Balconi (mq)	€ 209,87	€ 209,87
Verande (mq)	€ 503,69	€ 503,69
Depositi	€ 419,74	€ 419,74
Tettoie	€ 293,82	€ 293,82
Giradini/cortili	€ 21,35	€ 23,39
Terrazze	€ 83,95	€ 83,95
Impianto Condizionamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ 400,00	€ -
Impianto Riscaldamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ 6.400,00	€ -
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso / 1 mediocre / 2 sufficiente / 3 discreto / 4 buono)	€ 21.000,00	€ 21.000,00

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

Market Comparison Approach		
Tabella di Valutazione		
Prezzo e caratteristica	A	B
Prezzo	200.000,00	230.000,00
Data (mesi)	€ 12.121,21	€ 13.966,86
Superficie principale (mq)	2.635,97	-4.600,35
Balconi	0,00	-3.960,24
Verande	-10.658,03	-31.112,79
Depositi (mq)	36.664,27	-4.331,71
Tettoie	-14.746,72	0,00
Cortile/giardini (mq)	-701,75	1.897,67
Terrazze	-1.639,50	0,00
Stato di Manutenzione (Conservazione)	-63.000,00	-42.000,00
Impianto Riscaldamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	-12.800,00	0,00
Impianto Condizionamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	-400,00	0,00
Prezzo corretto	147.475,45	159.859,44
Sitensi di Stima		
D% = (max-min)/min < 10%		8,40%
Valore di Mercato media fra A e B	153.667,44	8,40%

La divergenza percentuale assoluta (data dal rapporto tra la differenza dei valori corretti dei comparabili e il valore del comparabile più basso) deve essere inferiore al 10%, nel nostro caso la divergenza è pari al 8,40%.

Valore di mercato immobile Lotto 2 = 153.667,44 €

Fall. n°147/2019- [REDACTED]

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

- a) Oneri per regolarizzazione urbanistica 2.000,00 €
- b) Oneri per regolarizzazione catastale 1.500,00 €

$$V_{\text{comm. Lotto 2}} = 153.667,44 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 150.167,44 \text{ €}$$

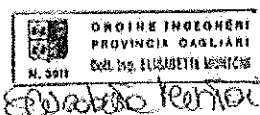
Si arrotonda a: $V_{\text{comm.}} = 150.000,00 \text{ €}$

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

Cagliari, 14/06/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Fall. n°147/2019- [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it