



RELAZIONE TECNICA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°58/2024



Curatore Fallimentare

Dott. Matteo Puddu



Il C.T.U.



Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Luglio 2025



L.G. n°58/2024- ML s.r.l.



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti la
Liquidazione Giudiziale n°58/2024 " **M.L. S.r.l.**"

PREMESSE

In data 10 marzo 2025 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911, è stata incaricata dal Dott. Matteo Puddu, Curatore della procedura, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di determinare il :

"il valore di presumibile realizzo.

In particolare dalla relazione di stima dovrà risultare:

- l'individuazione dei beni come risultanti dalle verifiche presso le relative Conservatorie dei Registri Immobiliari;*
- l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti gli immobili patrimonio della procedura, verificando se risulta trascritta l'estratto della sentenza di fallimento notificato dal curatore;*
- l'identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali;*
- una sommaria descrizione degli stessi;*
- l'esistenza di eventuali licenze legate all'utilizzo degli stessi;*
- lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data*

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.



antecedente a quella della sentenza dichiarativa di fallimento;



- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;*
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- la verifica ventennale ipo-catastale;*
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione di detto documento nonché del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*



Svolgimento delle operazioni di consulenza



La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Curatore, una volta avuto l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti alla procedura, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, con i necessari sopralluoghi realizzati con il P.Ind.le Enrico Dessi, collaboratore della scrivente, presso lo stabilimento di Macchiareddu e con l'accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uta e CACIP, proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipcatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.



L.G. n°58/2024- ML s.r.l.



In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue.

- **ELENCO DEI BENI DELLA PROCEDURA**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "M.L. S.r.l.", in seguito alle indicazioni del Curatore ed alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agencia del Territorio di Cagliari (All. 1), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito elencati:

COMUNE DI UTA (CA)

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale distinto al N.C.E.U. foglio 51 particella 774 , cat. D/1;

- **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CONCERNENTI GLI IMMOBILI PATRIMONIO DELLA PROCEDURA;**

Sulla base delle verifiche effettuate presso l'Agencia del Territorio di Cagliari, eseguite per ragioni di praticità ed in accordo con il Curatore solo sul lotto di Uta, è risultato quanto di seguito si elenca:

Restano nella disponibilità della società M.L. s.r.l., codice fiscale 03321980926, i sotto elencati beni:

Proprietà:

Comune di Uta.

N.C.E.U. Foglio 51 particella 774, cat. D/1

- quota della piena proprietà

CATASTALE

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile è intestato catastalmente a:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- [REDACTED] per la quota della
piena proprietà

Storia catastale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato sorge di area identificata al foglio 51 mappale 470 di
originari mq 4.600.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ Annotazione per Tipo Mappale del 24/12/2018 Pratica n.
CA0175260 presentato il 24/12/2018 per nuova costruzione n.
175260.1/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ Costituzione del 24/12/2018 Pratica n. CA0175274 in atti dal
24/12/2018, associato al tipo mappale con protocollo
ca0175260 del 24/12/2018 (n. 175260.1/2018)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ Vari frazionamenti succedutisi dal 1972 al 2007

ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 24/02/1972 in atti
dal 16/06/1997 (n. 9074.1/1982) - Foglio 51 Mappale 2/a di
mq 441.290

ASTE
GIUDIZIARIE®

✚ PROVENIENZA.

✓ Atto giudiziario - Acquisizione di beni al patrimonio della
liquidazione giudiziale trascritto a Cagliari il 24/01/2025 -
registro particolare 1368 registro generale 1959, Tribunale di
Cagliari Repertorio 229/2024 del 14/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale
M.L. S.r.l

ASTE
GIUDIZIARIE®

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Contro: M.L. S.r.l.



- ✓ **Compravendita** trascritta a Cagliari il 24/10/2023 - Registro Particolare 26179 Registro Generale 34613, notaio Casti Stefano Repertorio 31428/14899 del 19/10/2023

A favore: Novati Commerciale Sarda S.r.l.

Contro: M.L. S.r.l.

Immobili siti in Uta, Loc. Macchiareddu

N.C.E.U. foglio 51 particella 774, cat. D1

- ✓ **Conferimento in società** trascritto a Cagliari il 19/09/2012 - Registro Particolare 19869 Registro Generale 24967, notaio Casti Stefano Repertorio 15392/5281 del 13/09/2012

A favore: M.L. S.r.l.

Contro: XXXXXXXXXX

Immobili siti in Uta, Loc. Macchiareddu

N.C.T. foglio 51 particella 470 di mq 4.600

N.B.: dal quadro D della nota: la società acquirente "M.L. s.r.l." ha dichiarato di ben conoscere ed accettare tutte le prescrizioni e gli obblighi contenuti nell'atto di compravendita a rogito del dottor Stefano Casti, notaio in Villasor, in data 20 settembre 2011, repertorio n. 14242, indicato nel titolo.



L.G. n°58/2024- ML s.r.l.



ASTE
GIUDIZIARIE®

VENTENNIO.
ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ **Compravendita** trascritta a Cagliari il 30/09/2011 - Registro Particolare 20678 Registro Generale 29100, notaio Casti Stefano Repertorio 14242/4473 del 20/09/2011

A favore: ██████████

Contro: Consorzio Industriale Provinciale di Cagliari

Immobili siti in Uta, Loc. Macchiareddu

N.C.T. foglio 51 particella 470 di mq 4.600

- ✓ **Decreto di esproprio** trascritta a Cagliari il 03/03/1972 - Registro Particolare 3556 Registro Generale 4300, Prefetto della Provincia di Cagliari Repertorio 188 del 29/02/1972

A favore: Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari

Contro: ----

Immobili siti in Uta, Loc. Macchiareddu

N.C.T. foglio 51 particella 2/a di mq 441.290

Gravami.

- ✓ **Ipoteca volontaria** iscritta a Cagliari il 03/03/2020 - Registro Particolare 787 Registro Generale 6037, notaio Casti Stefano Repertorio 27560/11797 del 28/02/2020

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Cagliari - S.C.

Contro: M.L. S.r.l.

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.



Immobili siti in Uta, Loc. Macchiareddu

N.C.E.U. foglio 51 particella 774, cat. D1

Capitale € 300.000,00 - Totale € 600.000,00

- ✓ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Cagliari il 15/07/2022 - Registro Particolare 3535 Registro Generale 23412, Pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari Repertorio 1971 del 28/10/2021

A favore: Novati commerciale sarda S.r.l.

Contro: M.L. S.r.l.

Immobili siti in Uta, Loc. Macchiareddu -

N.C.E.U. foglio 51 particella 774, cat. D1

Capitale € 15.352,27 - Totale € 20.000,00

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

COMUNE DI UTA (CA)



Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale distinto al N.C.E.U. foglio 51 particella 774 , cat. D/1;

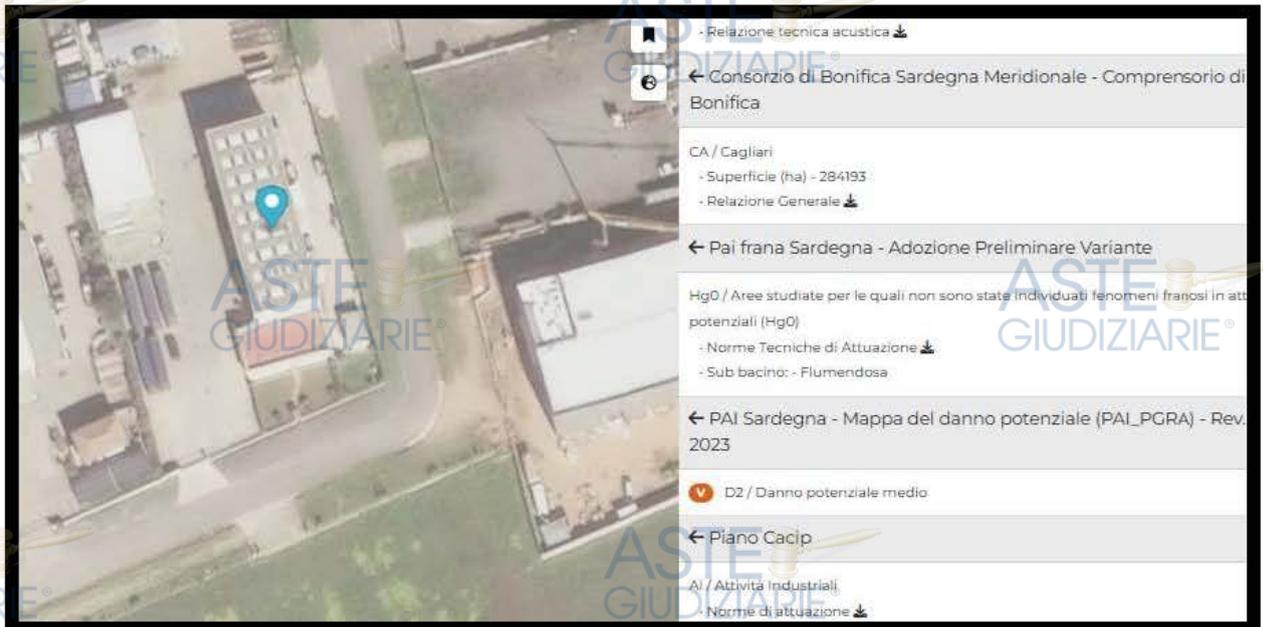
L'immobile oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Uta, nella Zona Industriale Macchiareddu Loc. Grogastu, IX strada Est.

Ricade interamente in zona industriale D2 del Comune di Uta sottozona D2 e nell'area gestita dal Consorzio Industriale Cacip **(All. 2)**.



L.G. n°58/2024- ML s.r.l.





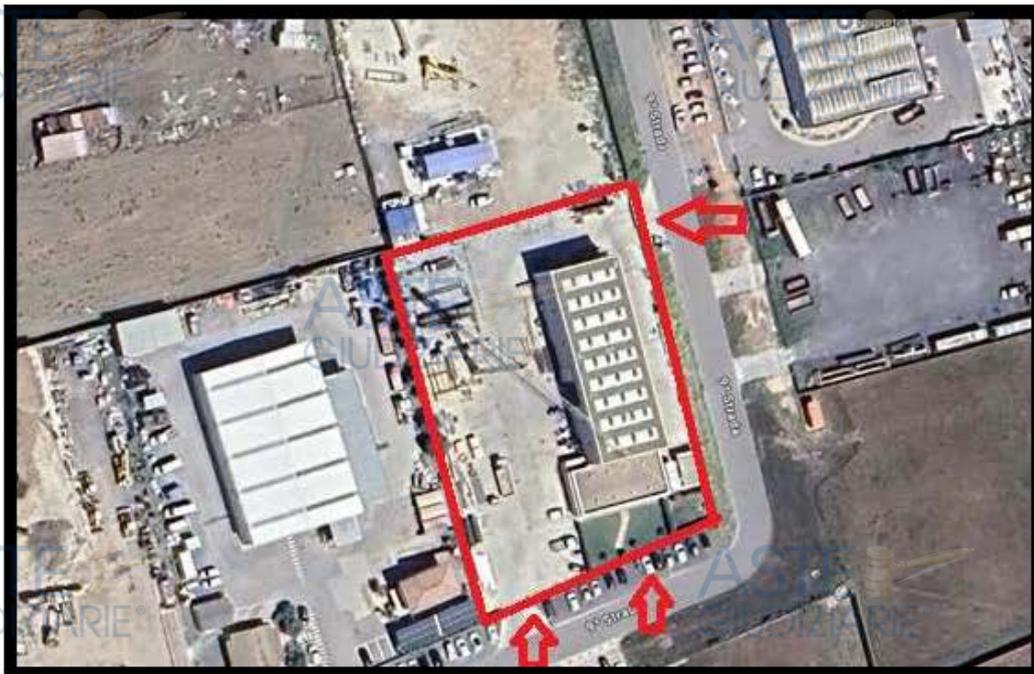
Ricade in zona D2 di danno potenziale medio secondo il PAI Sardegna 2023, e ricade in zona SIN - Sito di Interesse Nazionale SIN_SIG08 / S.I.N. di Sulcis - Iglesiente - Guspinese - Area industriale di Macchiareddu:

- Legge Istitutiva - Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 18 settembre 2001, n. 468 (Programma nazionale di bonifica e ripristino ambientale)
- Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 12 marzo 2003 (Perimetrazione del sito di interesse nazionale del Sulcis-Iglesiente-Guspinese)
- Deliberazione Giunta Regione Sardegna n. 27/13 del 1 giugno 2011 (Sito di interesse nazionale del Sulcis - Iglesiente - Guspinese. Perimetrazione definitiva di dettaglio);

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

• Decreto del Ministro dell' Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 28 ottobre 2016 (Ridefinizione della perimetrazione del sito di bonifica di interesse nazionale Sulcis - Iglesiente - Guspinese).

Il bene è costituito da un capannone adibito a produzione di manufatti di carpenteria metallica e uffici, con annessa area cortilizia esterna recintata su tre lati, in parte pavimentata e in parte con aiuole con prato verde.



L'intero lotto urbanistico comprende un'area di forma trapezoidale, regolare, pianeggiante, confinante a Nord-Ovest e a Sud-Ovest con altri lotti industriali, a Nord-Est e a Sud-Est con la IX strada.

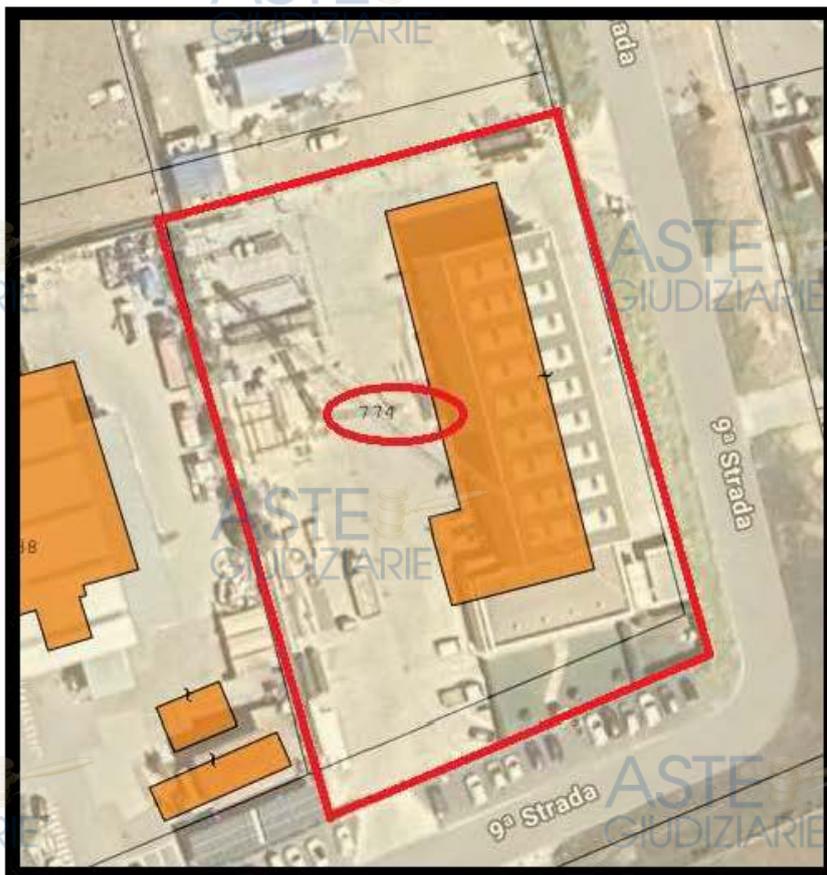
Il terreno su cui sorge lo stabilimento è individuato al N.C.T. al Foglio 51 Particella 774 per una superficie complessiva di **4.600 mq.**

Si premette che non è stato svolto alcun rilievo topografico per verificare i confini di proprietà ed eventuali sconfinamenti della

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

recinzione materializzata. Non vi è alcuna separazione fisica con la particella n° 869 del foglio n° 51 di proprietà di terzi (Cacip), che viene utilizzata come stoccaggio e non risulta pavimentata.

La documentazione fotografica è riportata in allegato (All. 3).



Il lotto è recintato sul lato strada con muro in c.a. per circa 40 cm di altezza e soprastanti elementi metallici tipo orso-grill; l'accesso è garantito da due cancelli metallici carrabili posti lungo la strada consortile, uno sul lato esposto a sud-est, l'altro sul lato esposto a nord-est; vi è poi un cancello pedonale che consente l'accesso diretto alla zona uffici. **(Foto da n°1 a n°4).**

Il fabbricato principale è composto da due porzioni: un capannone industriale e un edificio adibito ad uffici, collegati mediante una bussola.

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

Il capannone industriale si sviluppa su un piano fuori terra ed è realizzato con struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, tamponature esterne prefabbricate con finitura in pannelli con granulato, solaio in elementi prefabbricati in c.c.a.p alternati a traslucido **(Foto da n°5 a n°8)**. Sono presenti finestrate in metallo e vetro ed ampi portoni metallici scorrevoli di accesso ai mezzi di lavorazione. Il capannone presenta una pavimentazione di tipo industriale in cemento, un impianto elettrico fuori traccia, illuminazione di tipo industriale, completo di illuminazione di emergenza **(Foto da n°9 a n°12)**.

Le finiture sono di buona qualità.

La zona uffici è nella parte frontale del capannone, accessibile tramite una porta antipanico vetrata **(Foto da n°13 a n°33)**, ed è costituita da un ingresso con segreteria, da cui si accede a tre ambienti destinati ad ufficio e ad un archivio; un disimpegno, collegato alla segreteria tramite porte, conduce alla sala comune, al bagno ed allo spogliatoio, dotato di bagni e docce.

Le finiture, di buona qualità, sono così brevemente descritte: pavimenti in gres 20 cm X 60 cm, pareti tinteggiate in bianco, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico sotto traccia; Nei servizi igienici i rivestimenti con piastrelle 20 cm x 60 cm arrivano ad un'altezza di oltre 2 m e sanitari in ceramica bianca.

Completano il fabbricato dei locali tecnici esterni in cui alloggiare i quadri elettrici **(Foto da n°34 a n°35)**. E' presente anche un box prefabbricato a disposizione per gli operai con tavoli e sedie **(Foto da n°36 a n° 38)**.

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

ASTE GIUDIZIARIE Nel retro dello stabilimento, edificato quasi in aderenza al confine ovest, è presente un capannone con struttura e pannellatura metallica e con cordolatura di base in muratura della superficie coperta di 268,26 mq **(Foto da n°39 a n°43).**

Nel resto del piazzale sono presenti una serie di elementi prefabbricati metallici, tettoie e box deposito, con funzione varia **(Foto da n°44 a n°50)**: deposito, wc,

ASTE GIUDIZIARIE **PIAZZALE E SISTEMAZIONI ESTERNE**

La residua porzione della particella n.774, non occupata dai fabbricati descritti in precedenza è destinata a viabilità interna, a parcheggio dei mezzi utilizzati dalla Società ed aree di stoccaggio materiali.

ASTE GIUDIZIARIE **IMPIANTISTICA**

L'impianto elettrico del capannone è realizzato tutto a vista ed è distribuito a parete; le prese di forza motrice sono del tipo interbloccato (monofase e trifase), l'illuminazione principale è realizzata con plafoniere industriali: è presente illuminazione di emergenza.

All'interno delle pratiche SUAPE sono stati reperiti il progetto dell'impianto elettrico e la dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/90 rilasciata dalla ditta installatrice. L'impianto idrosanitario è in buono stato di conservazione.

ASTE GIUDIZIARIE Lo stabilimento è regolarmente allacciato alla fognatura consortile.

Non sono state rilevate pratiche SCIA ed attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco.

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

Si precisa che l'immobile è attualmente in uso alla società [REDACTED] che vi esercita l'attività di carpenteria metallica, utilizzando come deposito macchinari ed attrezzature anche il mappale n° 869 di terze parti, non fisicamente delimitato dal mappale n° 744.

✚ VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI.

Per poter dare risposta ai quesiti, la scrivente ha predisposto una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Uta e presso l'ufficio Tecnico del CACIP, richiedendo la visione e la copia della progettazione approvata del capannone a nome della società.

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Uta che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **DUAAP 1096, prot.12455 del 05/08/2016 e ss.mm.e ii.** per la costruzione di un capannone ad uso artigianale e annesso fabbricato uffici: inizio lavori comunicato con F3 del 02/07/2017, data di inizio lavori 03/07/2017;
- ✓ **DUAAP 1893, prot.20149 del 14/11/2018 e ss.mm.e ii.** variante in corso d'opera per la costruzione di un capannone ad uso artigianale e annesso fabbricato uffici: fine lavori comunicata con F3 del 13/02/2019;
- ✓ **DUA 52193 prot.11247 del 19/06/2019 e ss.mm.e ii.** per la realizzazione di un plinto in cemento armato per gru a torre: inizio lavori

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

comunicato con F3 del 12/07/2019, data di inizio lavori 15/07/2019, fine lavori comunicata con F3 del 08/11/2019;

✓ **DUA 55632 prot.11544 del 25/06/2019 e ss.mm.e ii.** dichiarazione di agibilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 4**), e l'ultima progettazione approvata (**All.5**), si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è conforme all'ultimo progetto approvato** per i seguenti motivi:

1. Non risulta autorizzato il capannone metallico posto a bordo lotto, sul retro, della superficie coperta di 268,26 mq: il capannone non rispetta le distanze dai confini (10 m dal confine su strada, 8 m dai confini con altri lotti) previste dal Piano Regolatore Territoriale (VI Variante) del CACIP;
2. Non risultano autorizzate le tettoie e il box deposito addossati al capannone principale, della superficie coperta rispettivamente di 8,01 mq, 11,60 mq, 17,67 mq: tali manufatti non rispettano le distanze dai confini (10 m dal confine su strada, 8 m dai confini con altri lotti) previste dal Piano Regolatore Territoriale (VI Variante) del CACIP;
3. Non risulta autorizzato il box deposito posto a bordo lotto, sul fronte, della superficie coperta di 31,50 mq: tale manufatto non rispetta le distanze dai confini (10 m dal confine su strada, 8 m dai confini con altri lotti) previste dal Piano Regolatore Territoriale (VI Variante) del Casic;

4. Non è stato possibile verificare la presenza di vasche e/o elementi interrati che possano far superare il limite della superficie coperta.

Le difformità ai punti nn. 1, 2, 3 **devono essere demolite o rimosse in quanto non sanabili in accertamento di conformità**, poiché non rispettano le indicazioni del Piano Regolatore Territoriale (VI Variante) del CACIP.

Il capannone metallico di superficie 268,26 mq, così come i box metallici e prefabbricati di cui ai punti 1,2,3, sono stati stimati nella perizia delle attrezzature poiché trattasi di attrezzature che possono essere smontate, alienate e rimontate altrove.

Lo stabilimento è dotato di agibilità (pratica SUAPE prot.11544 del 25/06/2019 e ss.mm.e ii.) ma la stessa risulta inficiata dalle variazioni che sono state apportate allo stato autorizzato dell'immobile. Pertanto, a seguito della rimozione di quanto non sanabile, andrebbe valutato se sia necessario procedere con un nuovo deposito della dichiarazione di agibilità.

Si premette che l'area in cui insiste la proprietà ML rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale Sulcis - Iglesiese Guspinese di cui alla legge n. 426 del 1998, al Decreto Ministeriale 468 del 18 settembre 2001, al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio del 12 marzo 2003. **Per tali motivi ogni intervento sul territorio che necessiterà di scavi** (realizzazione di fondazioni per recinzioni o basamenti sili, alloggiamento vasche, pulizia e scoticamento del terreno propedeutica per realizzazione asfalti) **dovrà essere anticipato**

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

da un piano di caratterizzazione del territorio, piano che dovrà essere inviato per approvazione al Ministero dell' Ambiente, solo successivamente e dopo aver sostenuto gli oneri per la bonifica del territorio potranno iniziarsi i lavori per un eventuale nuova edificazione.

Nella pratica DUAAP del 2016 per la costruzione del capannone industriale non sono stati allegati gli esiti della campagna di caratterizzazione ambientale di cui al vincolo vigente.

Durante l' accesso agli atti presso l' UT del CACIP, non si ha avuto riscontro sull' esecuzione o meno del piano di caratterizzazione.

Gli elaborati del Piano di Caratterizzazione sono stati inviati su richiesta della sottoscritta dalla società e riportati in allegato (All. 6), dai quali emerge che l' area sarebbe stata svincolata dal Ministero dell' Ambiente e Tutela del territorio e del Mare con registro prot. N° 0010931/STA del 25/05/2017 DIV III: Decreto Direttoriale Prot. 286/STA del 19/05/2017 indirizzato a ML Costruzioni Montaggi & Manutenzioni Industriali s.r.l..

VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

Dall' estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.7) e dalla planimetria catastale dell' immobile riportata in allegato (All.8), si evince che lo stabilimento è stato accatastato riportando solo quanto autorizzato con i titoli edilizi. La distribuzione interna della zona uffici riportata sulla planimetria catastale è coerente con lo stato dei luoghi.

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

La superficie commerciale dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie progettuali verificate sul posto depurate dagli abusi edilizi che devono essere demoliti, è pari a **1.494,08 mq**, come descritto dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale
Capannone	705,74	1,00	705,74
Uffici	208,86	2,00	417,72
Locali Tecnici	10,38	0,30	3,11
Aree esterne senza abusi	3.675,02	0,10	367,50
Totale			Mq 1.494,08

L'altezza netta interna è pari a 9,70 m per la parte del capannone, 3,20 per la parte uffici.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

Criterio e metodo di stima adottato - Stima sintetica comparativa

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona od in zone simili, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Non è stato possibile applicare il metodo MCA in quanto la categoria D1 non è facilmente standardizzabile poiché i capannoni sono estremamente specifici e diversificati in base all'uso a cui sono destinati:

- **Altezza sotto trave:** fondamentale per certi tipi di produzione o stoccaggio.
- **Portata dei pavimenti:** necessaria per macchinari pesanti o carichi specifici.
- **Impiantistica:** la presenza di cabine di trasformazione, impianti elettrici particolari (es. blindosbarre), sistemi di riscaldamento/raffreddamento specifici, o predisposizioni per carroponte incide enormemente sul valore.
- **Superficie coperta vs. superficie esterna:** la presenza di ampi piazzali, aree di manovra, parcheggi o spazi di stoccaggio esterni è un elemento chiave.
- **Finiture e divisione interna:** uffici, spogliatoi, mense, laboratori, ecc., possono essere presenti o meno e con diverse qualità.

- **Destinazione d'uso specifica:** un capannone per una falegnameria avrà esigenze diverse da uno per una carpenteria pesante o un polo logistico.

La ricerca è stata condotta anche tra le compravendite immobiliari del sito dell'Agenda delle Entrate non riscontrando dati negli ultimi due anni

È stata quindi condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari della zona supportata da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare

dell' Agenzia del Territorio, il risultato delle singole analisi effettuate è di seguito riepilogato:

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale distinto al N.C.E.U. foglio 51, particella 774 , cat. D/1;

Valori Osservatorio OMI (All.9)

Uta - zona industriale Macchiareddu - II semestre 2024

Capannoni industriali - Stato normale

- a) Valore minimo 400,00 €/mq
- b) Valore massimo 550,00 €/mq

La scrivente è partita dal valore medio indicato tra quelli sopra riportati, tenendo poi conto della notevole crisi economica che interessa l'area in questione che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione degli immobili, degli impianti, delle difformità urbanistiche rilevate, ritiene corretto adottare un valore inferiore del 20% al valore minimo del Range dell'OMI pari a **320,00 €/mq**. Per cui si ottiene:

$$V_{\text{comm. Lotto 1}} = 1.494,08 \text{ mq} \times 320,00 \text{ €/mq} = 478.105,60 \text{ €}$$

Arrotondato a

$$V_{\text{comm. Lotto 1}} = \mathbf{478.000,00 \text{ €.}}$$

In ragione della stagnazione del mercato immobiliare di Macchiareddu, dovendo svolgere una vendita competitiva, si possono

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ritenere congrue offerte di acquisto fino al 25% in meno del valore sopra determinato

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V_{\text{comm. Lotto 1}} - 75\% = 478.000,00 \text{ €} \times 0,75 = 358.579,20 \text{ €}$$

Arrotondato a ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V_{\text{comm. Lotto 1}} = 359.000,00 \text{ €.}$$

C ONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da quanto sopra, il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è meglio riepilogato nella seguente tabella:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **ML**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Voce	Descrizione	Valori €
1	Lotto 1: Capannone industriale e aree esterne	€ 478.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cagliari, 23/07/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dr. Ing. Elisabetta Muntoni

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 3911 Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L.G. n°58/2024- ML s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®