



STUDIO PROFESSIONALE  
D R. I N G. M A R C O D E T T O R I  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI



VIA FRANCESCO ALZIATOR N°15  
09126 CAGLIARI  
TEL 070513926 - 3283221052



RELAZIONE DI PERIZIA INERENTE LA  
VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI ED

IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA DITTA



**[REDACTED]** IN

LIQUIDAZIONE



Cagliari 01 dicembre 2020



## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti gli immobili della ditta " [REDACTED] **in liquidazione** "

### PREMESSE

In data 17 giugno 2020 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556, è stato incaricato dalla Liquidatrice Giudiziale Dott.<sup>ssa</sup> Agnese Cau, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di procedere:

- ✓ All'identificazione dei beni immobili e all'accertamento della loro provenienza;
- ✓ All'accertamento dei pesi, dei vincoli e delle garanzie o altre efficienze pregiudizievoli, gravanti sugli immobili predetti;
- ✓ All'accertamento delle caratteristiche costruttive ed al rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati;
- ✓ All'accertamento del rispetto delle normative in tema di impiantistica e di sicurezza;
- ✓ All'accertamento delle autorizzazioni amministrative sussistenti in capo alla società, relativamente all'esercizio di attività alberghiera e/o casa vacanza;

Liquidazione [REDACTED]

- ✓ In ipotesi di assenza di dette e/o altre autorizzazioni di cui si chiede la specifica, valutare se sussistono i requisiti strutturali e amministrativi per poterle ottenere;
- ✓ All'accertamento del possibile frazionamento in singole unità;
- ✓ Alla valutazione degli immobili, tenendo conto delle variabili di cui sopra:
  - a) nello stato in cui il bene di trova attualmente;
  - b) ovvero, nello stato successivo all'ottenimento di autorizzazioni per l'esercizio di attività alberghiera e/o casa vacanza;
  - c) nell'ipotesi di frazionamento in singole unità;
- ✓ Alla identificazione e valutazione dei beni mobili e attrezzature.

#### • Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con la Liquidatrice Giudiziale Dott.<sup>ssa</sup> Agnese Cau, una volta avuto dalla stessa l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.<sup>ra</sup> Isabella Pirastu della IVI Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi realizzati presso gli immobili in esame e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pula.

---

**Liquidazione**

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta " [REDACTED] **in liquidazione**", in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l' Agenzia del Territorio di Cagliari (**All. 3**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

### COMUNE DI PULA

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del bar sito in località Santa Margherita, censito al N.C.E.U al Foglio 57, Particella 2874, Sub 2, Categoria C/1.**

## ACCERTAMENTO DELLA LORO PROVENIENZA

La provenienza di entrambi gli immobili sopra elencati è di seguito riportata.

## NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione [REDACTED]  
[REDACTED]

Liquidazione [REDACTED]

**Atto tra vivi - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata** del 12 luglio 2001 Notaio Dott. Ivo Paganelli con sede in Cagliari (CA) Repertorio 7.718 - **Cessione di azienda**

A favore - [REDACTED] **con sede in Pula (CA) codice fiscale** [REDACTED]

Contro - [REDACTED]

**Immobili** - Piena proprietà del locale commerciale in Pula Località Santa Margherita censito al N.C.E.U. al Foglio 57 particella 2277 subalterno 5 e dell'abitazione in Pula Località Santa Margherita censita al N.C.E.U. al Foglio 57 particella 2291 subalterno 2

**N.d.R.** - I due immobili acquisiti con l'atto sopra descritto sono stati oggetto delle seguenti modifiche:

**Variazioni Catastali:**

- ✓ **VARIAZIONE** del 06 giugno 2006 protocollo n°CA0155661 in atti dal 06 giugno 2006 Divisione - fusione - diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n°16208.1/2006);
- ✓ **VARIAZIONE** del 05 giugno 2014 protocollo n°CA0114305 in atti dal 05 giugno 2014 Variazione per modifica identificativo (n°25001.1/2014);
- ✓ **VARIAZIONE** del 05 giugno 2014 protocollo n°CA0114308 in atti dal 05 giugno 2014 Variazione per modifica identificativo (n°25002.1/2014)

**Liquidazione** [REDACTED]

Oggi pertanto vengono così individuati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del bar sito in località Santa Margherita, censito al N.C.E.U al Foglio 57, Particella 2874, Sub 2, Categoria C/1.**



## VENTENNIO

Il ventennio è coperto dai seguenti atti:



## NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione [REDACTED]

[REDACTED]

Atto tra vivi - Atto di compravendita del 25 marzo 1987 Notaio Dott.

Luigi Polli con sede in Cagliari (CA) Repertorio 8.162

A favore - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Immobili** - Piena proprietà del locale ad uso pizzeria-Snack Bar in Pula Località Santa Margherita non ancora censito al N.C.E.U. ma censito al C.T. al Foglio 57 particella 10 subalterno QC e alloggi personale in Pula Località Santa Margherita non ancora censito al

**Liquidazione** [REDACTED]

N.C.E.U. ma censito al C.T. al Foglio 57 particella 10 subalterno QC parte.



## NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione

[REDACTED]

**Atto tra vivi - Atto di rettifica** del 21 luglio 1988 Notaio Dott. Luigi Polli con sede in Cagliari (CA) Repertorio 9.931

A favore -

[REDACTED]

Contro -

**Immobili** - Piena proprietà del locale ad uso pizzeria-Snack Bar in Pula Località Santa Margherita non ancora censito al N.C.E.U. ma censito al C.T. al Foglio 57 particella 10 subalterno QC e alloggi personale in Pula Località Santa Margherita non ancora censito al N.C.E.U. ma censito al C.T. al Foglio 57 particella 10 subalterno QC parte. Due posti auto siti nella zona parcheggio X distinti con i numeri 220 e 138.

**Liquidazione**

[REDACTED]



**ACCERTAMENTO DEI PESI, DEI VINCOLI E DELLE  
GARANZIE O ALTRE EFFICIENZE  
PREGIUDIZIEVOLI, GRAVANTI SUGLI IMMOBILI  
PREDETTI**

Sugli immobili oggetto di consulenza sono presenti i seguenti

gravami:

**NOTE DI ISCRIZIONE**

Iscrizione

[REDACTED]

A favore -

[REDACTED]

Contro -

[REDACTED]

Debitore non datore d'ipoteca -

[REDACTED]

Immobili -

[REDACTED]

Liquidazione

[REDACTED]

 **DOMANDA DI ANNOTAZIONE**

Annotazione [redacted]

[redacted]

[redacted] A [redacted] a [redacted] cri [redacted]

[redacted]

[redacted]

A favore - [redacted]

[redacted]

Contro - [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

 **CONFORMITÀ URBANISTICA**

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico Edilizia Privata ed ufficio Settore Servizi alle Imprese Attività produttiva SUAPE del Comune di Pula che mi hanno consentito di

Liquidazione [redacted]

reperire tutta la progettazione presentata ed approvata (All. 3), nel seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato gli immobili oggetto di stima:

1) **Autorizzazione Edilizia n°53 del 24 maggio 2005 (All. 4.1)**, relativa alla **Realizzazione di opere in difformità alla concessione edilizia in un fabbricato adibito a locale commerciale;**

2) **Concessione Edilizia n°56 del 06 giugno 2005 (All. 4.2)**, relativa al **Cambio di destinazione di utilizzo di una struttura ricettiva da Bar-Pizzeria ad Albergo;**

3) **Denuncia di Inizio Attività Prot n°5219 del 20 marzo 2006 (All. 4.3)**, relativa alla **Modifiche alle tramezzature del locale bar-reception e della zona soppalco sovrastante previste con la Concessione Edilizia n°56 del 06 giugno 2005;**

4) **Certificato di agibilità del 27 giugno 2006 (All. 4.4)**

5) **Disposizione dell'Area Attività Produttive Prot n°2.652 del 02 febbraio 2007 (All. 4.5)**, r

6) **Autorizzazione dell'Area Attività Produttive Prot n°111 del 15 marzo 2007 (All. 4.6)**,

Liquidazione

7) **Autorizzazione dell'Area Attività Produttive Prot n°18.634 del 21 settembre 2007 (All. 4.7),** [REDACTED]

[REDACTED]

8) **Autorizzazione dell'Area Attività Produttive Prot n°126 del 21 settembre 2007** [REDACTED]

[REDACTED]

9) **Autorizzazione edilizia n°54 del 04 aprile 2008 (All. 4.8),** relativa alla realizzazione di un volume tecnico per il posizionamento di frigo nell'unità immobiliare sita in Pula in località Calaverde e distinta in Catasto al Foglio 57 mappale 2277 sub 11;

10) **Rinnovo autorizzazione dell'Area Attività Produttive Prot n°10.492 del 21 maggio 2010** [REDACTED]

[REDACTED]

Liquidazione [REDACTED]

**11) Comunicazione di cessazione attività Prot n°13.786 del 28 giugno**

**2011 (All. 4.9),** fatta dal [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**12) Disposizione dell'Area Attività Produttive Prot n°17.541 del 03**

**agosto 2011 (All. 4.10),** r [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**13) Disposizione dell'Area Attività Produttive Prot n°26.330 del 17**

**dicembre 2015 (All. 4.11),** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**14) Disposizione dell'Area Attività Produttive Prot n°9.032 del 10**

**maggio 2017** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**15) Comunicazione a giorni zero Prot n°22.093 del 04 settembre 2020**

**(All. 4.13),** relativa alla **“comunicazione avvio attività in unità locale”**  
per la somministrazione di alimenti e bevande permanenti aperti al  
pubblico.

---

**Liquidazione** [REDACTED]

 **DIFFORMITÀ RISCONTRATE**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**1** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Liquidazione** [REDACTED]



Legge 10/1991; inoltre il [redacted] [redacted] interpellato, mi ha confermato che non esiste alcuna certificazione impiantistica ed energetica per gli immobili in esame.

**Normative sicurezza** - Ai sensi del DPR 151/2011 allegato I, l'attività svolta è al di sotto della soglia minima di applicazione del decreto stesso che prevede, per le attività n° 66 - Gruppo A, l'obbligo di presentazione della Scia antincendio da un numero minimo di posti letto pari a 25.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

**Liquidazione** [redacted]

**Lotto n°2** - Per il presente lotto è stata fatta una comunicazione a giorni zero Prot n°22.093 del 04 settembre 2020 (**All. 4.13**), relativa all'**avvio attività in unità locale** per la somministrazione di alimenti e bevande permanenti aperti al pubblico.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Liquidazione** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Liquidazione**



[REDACTED]



## DESCRIZIONE DEI BENI E STIMA

[REDACTED]

Liquidazione [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Liquidazione**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Liquidazione**

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

**Liquidazione**

[REDACTED]



 **SUPERFICI COMMERCIALI**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del bar sito in località Santa Margherita, censito al N.C.E.U al Foglio 57, Particella 2874, Sub 2, Categoria C/1.**

L'immobile in esame (Foto da n°51 a n°56) è ubicato nella località Calaverde, stimata località turistica sita nel comune di Pula; l'accesso al lotto che ospita il fabbricato avviene da una strada asfaltata interna della lottizzazione denominata "Comunione Calaverde", detta lottizzazione risulta essere integralmente recintata ed accessibile mediante un ingresso dotato di sbarra prospettante la S.S. 195.

**Liquidazione** [REDACTED]

L'immobile di cui al presente lotto è edificato sulla residua parte dell'area censita al C.T. al Fg 57 Particella 2874, avente forma regolare indicativamente trapezoidale, non occupata dal precedente Lotto n°1.

Il fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica realizzato su di un livello e soppalcato ed avente pianta indicativamente rettangolare, all'interno del quale è presente un'attività commerciale; l'immobile è così distribuito:

**Locale Commerciale:** composto da un ingresso-bar (**Foto nn°57-58**), laboratorio (**Foto n°59**), zona lavaggio (**Foto n°60**), spogliatoio, bagno personale (**Foto n°61**), dall'esterno si può accedere a due servizi, uno dotato di antibagno (**Foto n°62**), dallo spogliatoio, mediante una scala retrattile, si accede ad un soppalco (**Foto da n°63 a n°66**), destinato a magazzino, fa parte dell'unità un'ampia terrazza prospettante la piscina condominiale ed utilizzabile per ristoro all'aperto (**Foto n°56**).

#### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

Come detto, la porzione residua del presente lotto, non occupata dal fabbricato, è, nel complesso, delimitata con una recinzione perimetrale realizzata con due file di blocchetti in cls intonacate e tinteggiate, e integralmente pavimentata con un gres ceramico ed è presente un'intelaiatura da ultimare durante la stagione turistica con il posizionamento della copertura necessaria per l'ombreggiatura della zona ristoro.

---

#### **Liquidazione**

## SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale del lotto in esame, come si può rilevare dalla planimetria di rilievo (All. 2), e meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **188,80 mq<sub>e</sub>**.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano Terra</b>			
Locale commerciale	42,00	1,00	42,00
<b>Piano Soppalcato</b>			
Locale di sgombero	25,05	0,60	15,03
<b>Sistemazioni esterne</b>			
Terrazza	263,53	0,50	131,77
<b>Totale</b>			<b>188,80</b>

**N.d.R.** E' stato adottato un coefficiente correttivo per la superficie della terrazza pari a 0,50 poiché, la presenza della terrazza, aumenta notevolmente l'appetibilità del locale commerciale per la possibilità, nelle stagioni turistiche, di poter posizionare tavolini ed aumentare quindi notevolmente il numero dei clienti.

## STIMA DEGLI IMMOBILI

- CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO**

### **Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)**

La valutazione dei beni oggetto di perizia per i quali sono stati reperiti comparabili è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI.

Liquidazione XXXXXXXXXX

La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

Bisogna premettere che non sono stati rilevati atti di compravendita inerenti immobili aventi le stesse categorie catastali (D/2 Alberghi e pensioni e C/1 Locali commerciali) di quelli oggetto di stima, per l'esiguo numero di unità immobiliari simili a quelle in esame presenti nella zona; per questo motivo lo scrivente ha ritenuto corretto per il Lotto n°1, [REDACTED]

[REDACTED] per il Lotto n°2 invece si è proceduto con una proporzione tra i valori unitari del residenziale ottenuti per il Lotto n°1 e quelli suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; nel seguito verrà descritto nel dettaglio quanto ottenuto.

In particolare sono state applicate due metodologie distinte di stima:

1) [REDACTED]

---

**Liquidazione** [REDACTED]

- 2) **Lotto n°2 - situato in ambito caratterizzato da mercato immobiliare non attivo per i locali commerciali** - Per questo immobile, una volta determinato il valore unitario applicato per il Lotto n°1 (residenze) sono stati individuati i valori unitari medi suggeriti dall'Agenda delle Entrate per i Locali commerciali e per le Residenze relativamente al comune di Pula (**All. 5**) riscontrando quanto segue:

**Centro storico**

**Locali commerciali 1.600,00 €/mq - Residenze 1.750,00 €/mq.**

**Rapporto 0,91**

Si adotterà quindi come valore unitario per il Locale commerciale di cui al Lotto n°2 il **91%** del valore unitario determinato con i comparabili per il Lotto n°1.

Di seguito si descrivono le linee guida del metodo di stima utilizzato.

#### **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"**

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (**MCA**) o metodo del confronto di mercato in quanto, certamente, è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

**Liquidazione**

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (**Comparabili**). Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto (**Comparabili A, B, C**).

---

## Liquidazione

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitativa fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna intervenire con il **"Sistema di stima"** su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.



### Individuazione dei comparabili



Sono stati individuati tre comparabili per abitazioni residenziali di differenti dimensioni siti nella zona turistica di Calaverde (Pula) (All. 6). Sulla scorta di questi dati è stata redatta una tabella dei dati (All. 7) che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.



### 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** - 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 per un bagno simile a quelli in esame valutato pari a **3.000,00 €**.

**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. Nella tabella di stima dedicata è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

**Lotto 1)**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**Liquidazione** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del bar sito in località Santa Margherita, censito al N.C.E.U al Foglio 57, Particella 2874, Sub 2, Categoria C/1.**

Come detto in precedenza, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] determinano un valore unitario pari a **1.356,70 €/mq<sub>e</sub>**, avremo, per quanto detto in precedenza in merito al rapporto esistente tra i valori dei locali commerciali e quelli delle residenze, un valore unitario per il locale commerciale pari a:

$$V_{\text{Locale comm.le}} = 91\% \times 1.356,70 \text{ €/mq}_e = \mathbf{1.234,59 \text{ €/mq}_e}$$

Che moltiplicato per la superficie commerciale del Lotto determina:

$$V_{\text{Lotto n}^{\circ}2} = 1.234,59 \text{ €/mq}_e \times 188,80 \text{ mq}_e = \mathbf{233.090,59 \text{ €}}$$

---

**Liquidazione** [REDACTED]

Va detto che da tale cifra dovrà essere detratto il costo necessario per la presentazione dell'accertamento di conformità per la regolarizzazione delle difformità sanabili quantificabili in circa **2.000,00 €** comprensivi di oneri progettuali e sanzioni.

Per quanto sopra il valore attuale del Lotto sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto n}^{\circ}2} = 233.090,59 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = \mathbf{231.090,59 \text{ €}}$$

**Si arrotonda pari a  $V_{\text{Lotto n}^{\circ}2} = 231.000,00 \text{ €}$**



## VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI E ATTREZZATURE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



✓ [REDACTED]



✓ [REDACTED]

✓ [REDACTED]

✓ [REDACTED]

✓ [REDACTED]

[REDACTED]

✓ [REDACTED]

✓ [REDACTED]



✓ [REDACTED]



✓ [REDACTED]

**Liquidazione** [REDACTED]



\* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Identificazione e descrizione dei beni presenti nel Lotto n°2

Il [REDACTED] rappresentante legale della Costasud, interpellato, mi ha confermato che le attrezzature ed i macchinari presenti all'interno del bar individuato come Lotto n°2 sono del locatario quindi a valore zero per la procedura.

### ● CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:

Lotto	Descrizione	Valori €
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	Lotto n°2 - Locale commerciale	231.000,00 €
3	[REDACTED]	[REDACTED]

### Liquidazione [REDACTED]

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

Cagliari 01 dicembre 2020

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dr. Ing. MARCO DETTORI



---

**Liquidazione Giudiziale COSTASUD di A. Zuddas s.a.s.**