TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti la Liquidazione Giudiziale n°8-2025 Ditta "[redacted]"

PREMESSE

In data 24 aprile 2025 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 e Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 sono stati incaricati dal Liquidatore Giudiziale Dott. Francesco Salaris di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio affinché i CTU provvedano ad effettuare:

1) **Ispezioni ipocatastali per accertare la consistenza della società, la provenienza ed i gravami dei beni;**
2) **Sopralluoghi in ciascun bene necessari per la realizzazione di un rilievo fotografico ed un rilievo planimetrico dei luoghi;**
3) **Restituzione grafica degli immobili;**
4) **Accesso agli atti presso i rispettivi uffici tecnici comunali;**
5) **Verifica della conformità urbanistica e catastale degli immobili;**
6) **Richiesta di atti di compravendita comparabili;**
7) **Determinazione del valore di mercato mediate il metodo estimativo MCA;**
8) **Redazione della relazione finale con allegati grafici.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Gli scriventi, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni di perizia con l'assistenza della Sig.ra Isabella Pirastu, della I.V.I. Indagini e Visure ipocatastali, presso l'Agenzia del Territorio per le verifiche di rito inerenti proprietà e gravami; le operazioni sono poi proseguite il 21 novembre 2025 con il sopralluogo necessario per il rilievo planimetrico e fotografico dei luoghi. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati i sottoscritti precisa quanto segue:

1) ISPEZIONI IPOCATASTALI PER ACCERTARE LA CONSISTENZA DELLA SOCIETÀ, LA PROVENIENZA ED I GRAVAMI DEI BENI

1.1 Consistenza

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "[redacted]", in seguito alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare e Servizi Catastali (All. 2), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

COMUNE DI SESTU (CA)

- **Quota pari al 100% della piena proprietà del Locale artigianale sito in Località Is Coras Via delle Imprese n°11, censito al C.U. al Foglio 39 Part. 341 sub 22 – 24 Cat. D/7 e sub 29 Cat C/3;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.2 Provenienza e ventennio

CATASTALE

- ✓ L'area di sedime che ospita il fabbricato nel quale sono ospitati gli immobili in esame è censita al C.T. al Foglio 39 Part. 341 di 5.794 mq – Ente Urbano.

PROVENIENZA e VENTENNIO Particella 22

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Cagliari il 09 agosto 1999 - Registro Particolare 15.640 Registro Generale 23.452 - A Favore [redacted] Contro [redacted]

PROVENIENZA Particelle 24-25

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Cagliari il 02 novembre 2015 - Registro Particolare 22.926 Registro Generale 29.042 - A Favore [redacted]

VENTENNIO Particelle 24-25

- ✓ **COMPRAVENDITA** trascritta a Cagliari il 16 gennaio 2003 - Registro Particolare 1.600 Registro Generale 1.883 - A Favore [redacted]

N.d.RR. il subalterno 25 della particella 341 del foglio 39 in forza alla Variazione della destinazione del 13 febbraio 2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pratica n. CA0013973 in atti dal 13 febbraio 2023 Variazione della destinazione da opificio a locale artigianale (n. 13973.1/2023)

1.3 Gravami

Per i gravami esistenti, oltre ad una verifica a nome "[redacted]", è stata fatta una verifica puntuale sia sugli immobili tuttora in carico **(Sub 22 – 24 - 29)**, sia sui precedenti dati catastali che li hanno generati **(Sub 11 - 25)** ed infine a nome delle società che hanno venduto gli immobili, [redacted]., per verificare che non vi fossero nell'area di sedime gravami. Dalle verifiche fatte si è potuto riscontrare quanto segue:

- ✓ **IPOTECA LEGALE** derivante da Iscrizione ipotecaria Art. 77 DPR 602 trascritta a Cagliari il 24 ottobre 2007 - Registro Particolare 8.217 Registro Generale 42.738 - A Favore [redacted] **l'ipoteca è gravante sul subalterno 22**.
- ✓ **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo trascritta a Cagliari il 05 febbraio 2020 - Registro Particolare 368 Registro Generale 2.758 - A Favore [redacted] **l'ipoteca è gravante sui subalterni 22-24-25**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) SOPRALLUOGHI IN CIASCUN BENE NECESSARI PER LA REALIZZAZIONE DI UN RILIEVO FOTOGRAFICO ED UN RILIEVO PLANIMETRICO DEI LUOGHI

Prima di iniziare la descrizione degli immobili oggetto di perizia è doveroso e fondamentale evidenziare alcune problematiche ed incongruenze catastali ed urbanistiche che necessitano essere risolte prima di poter correttamente alienare gli immobili in esame.

Si rammenta che oggetto di stima e perizia sono tre subalterni della particella 341 del foglio 39:

- ✓ Le particelle 22 e 24 formanti corpo unico e costituenti il locale artigianale utilizzato dalla società in liquidazione;
- ✓ La particella 29 che, di fatto, risulta essere inglobata nel locale dei confinanti e che costituisce parte dell'ingresso e di un deposito del predetto locale.

Fatte queste premesse nel seguito si farà la descrizione degli immobili oggetto di perizia.

E' da specificare infine che l'attuale consistenza del locale utilizzato dalla società in liquidazione ingloba alcune porzioni (es. blocco servizi igienici) di un locale di terzi con esso confinante, porzione che dovrà essere stralciata prima dell'effettuazione della vendita del locale. L'immobile effettivo quindi non è dotato di servizi igienici. Analogamente, una porzione di immobile della società in liquidazione è stata inglobata in porzione di terze parti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMUNE DI SESTU (CA)

- **Quota pari al 100% della piena proprietà del Locale artigianale sito in Località Is Coras Via delle Imprese n°11, censito al C.U. al Foglio 39 Part. 341 sub 22 – 24 Cat. D/7 e sub 29 Cat C/3;**

Il locale artigianale in questione è ospitato da un Complesso immobiliare **(Foto da n°1 a n°3)** ubicato nel Comune di Sestu nella zona artigianale denominata "Is Coras". La zona in questione è una delle aree artigianali che sta' godendo del maggiore sviluppo tra quelle della città metropolitana cagliaritana in seguito della vicinanza con la ex SS 131 e la conseguente comodità di accesso ai numerosi capannoni e punti vendita presenti in zona, molti di recente realizzazione.

Il corpo di fabbrica che ospita l'immobile è distribuito su due livelli fuori terra, ha struttura intelaiata in c.c.a. prefabbricato, solai e tamponature prefabbricate.

Il piano terra e la restante porzione del piano primo non oggetto di perizia è occupata da altre attività artigianali di proprietà di terzi.

All'immobile oggetto di perizia, situato al piano primo del corpo di fabbrica sopra descritto, si accede mediante una scala interna **(Foto n°4)** che collega l'area perimetrale destinata a viabilità e parcheggi che circonda il fabbricato **(Foto nn°5-6)** con un giardino pensile **(Foto n°7)** posizionato centralmente nel fabbricato e da questo giardino si può accedere ad ogni locale del piano primo quindi anche a quello oggetto di perizia **(Foto n°8)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'area destinata a viabilità e parcheggi che circonda il fabbricato comunica mediante un cancello carrabile con la via Is Coras strada che si ricollega alla S.P. 8. **(Foto n°1)**.

La distribuzione degli ambienti, la loro destinazione e le finiture sono così descritti:

Piano Primo: Il piano è composto da un ingresso reception **(Foto da n°9 a n°12)**, un ufficio direzione **(Foto da n°13 a n°16)**, un disimpegno centrale **(Foto da n°17 a n°19)**, cinque laboratori **(Foto da n°20 a n°34)**.

Il blocco servizi, al quale si accede direttamente dall'ingresso reception, è situato in una porzione di area del limitrofo locale artigianale di proprietà di terzi quindi, ovviamente, non verrà inserito né nella descrizione né tantomeno nella valutazione.

Infine, come detto, fa parte degli immobili oggetto di stima una superficie confinante rettangolare di circa **12 mq**, di fatto, inglobata fisicamente dal locale artigianale del confinante e non a disposizione della società in liquidazione che in ogni caso, considerato che è di proprietà della [redacted] verrà inserita nella valutazione.

Finiture: Gli ambienti sono partizionati con pareti in muratura intonacate e tinteggiate, il tutto in buono stato d'uso e manutenzione, le pavimentazioni sono in gres ceramico 35x35 cm, le porte interne in profili estrusi di alluminio, gli infissi esterni in alluminio e vetro, si segnala che la porta dell'ingresso è dotata di maniglione antipanico. Gli ambienti sono controsoffittati, dotati di impianto di climatizzazione. Gli impianti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elettrico ed idrico sono posizionati sottotraccia, alla vista risultano essere in buono stato d'uso, va precisato che non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

Il presente immobile, dall'esame della planimetria di rilievo, ha una superficie commerciale complessiva pari a **190,44 mq_e**; quanto detto è meglio rappresentato dalla seguente tabella riepilogativa.

Destinazione	Superficie lorda
Locale artigianale	178,47
Superficie inglobata dal vicino	11,97

Il maggior fabbricato ospitante il presente lotto, ricade in zona urbanistica Aree 131 PRT – Zone omogenee sulla SS 131 – zona D1* Industriale , artigianale e di deposito secondo lo strumento urbanistico vigente di Sestu. E' soggetto ai seguenti vincoli:

- ✓ Ricade nella fascia dei 150 m dal Riu de Sestu,
- ✓ Ricade in zona H_{S4} secondo il PAI Sardegna;
- ✓ Zona D_4- danno potenziale molto elevato secondo il PAI Sardegna;
- ✓ Zona H_{i2}, aree a pericolosità idraulica media
- ✓ Zona R_{i3}, rischio idraulico elevato.

3) RESTITUZIONE GRAFICA DEGLI IMMOBILI

La restituzione grafica del rilievo effettuato degli immobili oggetto di perizia è inserita nell'**allegato 3** della presente perizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) ACCESSO AGLI ATTI PRESSO I RISPETTIVI UFFICI TECNICI COMUNALI

Per rispondere al presente quesito è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata e condono del Comune di Sestu; di seguito, si elencano le concessioni rilasciate che hanno interessato il lotto in esame:

- ✓ **Concessione Edilizia n°308 del 19 ottobre 1993** rilasciata alla società [redacted] per la costruzione di un capannone ad uso attività artigianale nel lotto n°1 della lottizzazione convenzionata "Immobiliare Sestu – Villano Gioacchino";
- ✓ **Concessione Edilizia n°427 del 24 novembre 1994** rilasciata alla società [redacted] per la variante in corso d'opera costruzione di un capannone ad uso attività artigianale nel lotto n°1 della lottizzazione convenzionata "Immobiliare Sestu – Villano Gioacchino";
- ✓ **Concessione Edilizia n°127 del 11 aprile 1996** rilasciata alla società [redacted]. per la variante in corso d'opera, con parziale cambio d'uso al piano terra, per destinazione commerciale.

Le singole concessioni edilizie rilasciate e i relativi elaborati grafici sono allegati in coda **(All. 4)**.

5) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.1 Conformità urbanistica

Dal confronto tra l'ultima progettazione approvata **(All. 4)** e lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato **(All. 3)** si è potuto riscontrare che sono presenti difformità degne di nota di seguito riepilogate:

1) La distribuzione degli ambienti è difforme da quella prevista in progetto grazie alla realizzazione di tramezzi in posizioni differenti da quelle previste in progetto;
2) È stato inglobato il blocco servizi del limitrofo immobile;
3) Una porzione di circa 12 mq risulta essere stata inglobata nel immobile confinante.

Per quanto sopra, viste le difformità riscontrate, si può affermare che **il presente lotto non è conforme all'ultima progettazione approvata** e si può affermare che gli abusi riscontrati sono di due tipi:

Abusi sanabili – Quelli relativi al punto **1)** andranno sanati con un accertamento di conformità il cui costo complessivo di oneri e spese tecniche potrà quantificarsi in circa **2.000,00 €**;

Abusi non sanabili - Quelli relativi ai punti **2-3)** andranno sanati grazie alla chiusura dell'accesso al blocco bagni realizzato in area dei vicini e grazie alla demolizione parziale del muro divisorio con l'immobile confinante ed alla realizzazione del nuovo muro secondo le dimensioni di progetto ed alla realizzazione ex novo di un blocco servizi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il cui costo complessivo di oneri e spese di discarica potrà quantificarsi in circa **8.000,00 €**.

Per quanto sopra il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile potrà quantificarsi pari a **10.000,00 €**, detto importo verrà detratto dal valore dell'immobile stimato nella sua configurazione finale post regolarizzazione.

5.2 Conformità catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali **(All. 2)** e lo stato dei luoghi **(All. 3)** si può affermare che non c'è conformità catastale, pertanto sarà necessario presentare una richiesta di modifica catastale con le nuove planimetrie corrette il cui costo si può quantificare in circa **1.500,00 €**, detto importo verrà detratto dal valore dell'immobile stimato nella sua configurazione finale post regolarizzazione.

6) RICHIESTA DI ATTI DI COMPRAVENDITA COMPARABILI

Gli scriventi, per poter effettuare una valutazione con il metodo MCA hanno provveduto a richiedere quattro atti comparabili di immobili similari a quello oggetto di stima presenti in zona, i quattro atti sono riportati nell'**allegato 5** della presente perizia.

7) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL METODO ESTIMATIVO MCA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

Immobile situato in ambiente caratterizzato da un mercato attivo

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

La valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma **UNI 11558** e **Linee Guida ABI**.

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

In particolare, considerato che si tratta di un immobile situato in ambito caratterizzato da mercato immobiliare sufficientemente attivo, è stato utilizzato il **Market Comparison Approach (MCA)** con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili simili a quello oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

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

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Comparabili A, B, C).

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, eventualmente 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 quattro atti comparabili **(All. 5)** riguardanti l'immobile in esame, tutti questi atti sono siti in prossimità della zona che ospita l'immobile in questione.

Sulla scorta di questi dati sono state redatte delle tabelle di valutazione **(All. 6)** che riportano i dati dei singoli comparabili individuati e li allineano 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 per i fabbricati 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 pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Livello di piano - Il prezzo marginale della caratteristica "Livello di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano" è stimato pari ad un incremento del 3% per ogni incremento di piano quando è presente l'ascensore e un decremento del 3% per ogni incremento di piano quando è assente l'ascensore come in questo caso.

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica "superfice 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 pari a **6.000,00 €**.

Stato di manutenzione - Il prezzo marginale della caratteristica "**Stato di manutenzione**" è stimato in proporzione alla superficie commerciale dell'immobile da stimarsi ipotizzando un costo di ristrutturazione pesante pari a circa **400,00 €/mq** per il passaggio da uno stato pessimo ad uno stato ottimo, dividendo poi l'importo ottenuto per ogni grado di qualità di differenza cioè quattro considerando gli step di ristrutturazione (0 pessimo /1 mediocre /2 sufficiente /3 buono /4 ottimo) avremo quindi:

190,44 mq x 400,00 €/mq = 76.176,00 €

i.c.t. 20.000,00 €/step per stato.

Tabella di valutazione del MCA

È stata creata quindi 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile.

Risultato delle valutazioni fatte

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente immobile risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **68.100,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 6**.

Detraendo i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimati in precedenza pari a **11.500,00 €** avremo:

$V_{Immobile}$ = 68.100,00 € - 11.500,00 € = **56.600,00 €**

8) REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE CON ALLEGATI GRAFICI

La presente relazione è stata depositata nel telematico con i relativi allegati grafici.

9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI LOCAZIONE

Per vie brevi il Liquidatore Giudiziale, Dott. Francesco Salaris, ci ha richiesto quale potesse essere il valore di locazione mensile dell'immobile in esame e, per rispondere al presente quesito, gli scriventi hanno reperito i valori suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, nella zona che ospita gli immobili oggetto di stima, per gli immobili destinati ad ufficio indica i seguenti valori.

$V_{Mercato\ min}$ = 1.000,00 €/mq – $V_{Loc\ min}$ = 4,20 €/mq x mese

$V_{Mercato\ max}$ = 1.400,00 €/mq – $V_{Loc\ max}$ = 5,80 €/mq x mese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerato che l'immobile oggetto di stima, al netto delle lavorazioni necessarie per la sua regolarizzazione, è stato valutato **68.100,00 €** che, per una superficie commerciale pari a **190,44 mqe** ci danno un valore unitario di **357,59 €/mq**, per interpolazione lineare otterremo il valore locativo mensile pari a **1,50 €/mq x mese** che potrebbe essere ottenuto dall'immobile, che moltiplicato per la superficie commerciale ci fornisce il seguente valore.

V_{loc} = 190,44 mq_e x 1,50 €/mq_e x mese = 285,66 €/mese

i.c.t. = 285,00 €/mese

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale, è pari a **56.600,00 €**.

Il più probabile valore di locazione mensile, alla data attuale, è pari a **285,00 €/mese**.

Nell'immobile sono presenti abusi sanabili ed abusi non sanabili.

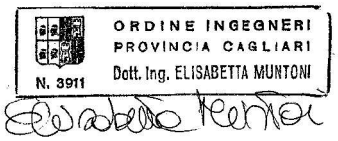
Cagliari, 30 gennaio 2026

I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009