

RELAZIONE

Perizia di stima

Ing. Piergiorgio Loi

15/05/2026

Creditori: [REDACTED]

Debitori: [REDACTED]

Risultati delle indagini svolte - documentazione fotografica - planimetria del bene e visura catastale attuale - resoconto delle operazioni svolte

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



SOMMARIO

Premessa	3
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	4
Mappe censuarie	5
Atto di provenienza ultraventennale	5
Certificato di stato civile	5
Descriva, previo necessario accesso, (...)	6
Caratteristiche interne ed esterne	6
Superficie (calpestabile) in mq	9
Confini e dati catastali attuali	10
Eventuali pertinenze	10
Accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);	10
Accerti la conformità (...)	11
Strumento urbanistico	12
La conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni	13
Dichiarazione di agibilità	13
Indicazione del numero di lotti	14
Quote di pignoramento	14
Stato di occupazione del bene	14
Eventuali vincoli	14
Valore dell'immobile	16
Proposte mercato immobiliare locale	19
Stima del valore di mercato	21
Allegati	21



Premessa

Con comunicazione del 06/11/2025 il sig. giudice dell'Esecuzione la dott.ssa Valentina Frongia nominava perito estimatore lo scrivente ing. Piergiorgio Loi, nato a Cagliari il 21.03.1963 e ivi residente; iscritto all'albo degli Ingegneri di Cagliari al n. 3405 e a quello dei periti del Tribunale di Cagliari a far data dal luglio 1999 e oggi afferente all'albo unico nazionale.

In data 25/11/2025 il CTU accettava l'incarico e giurava secondo rito.

Si precisa che i quesiti posti al CTU sono quelli stessi del Decreto di nomina del perito estimatore del 26.06.2023 (dott. F. Ielo).

Preliminarmente il CTU ha verificato che l'IVG è custode dell'immobile e pertanto ho fatto Loro istanza per poter effettuare l'accesso all'immobile di via Newton che è avvenuto in data 19 dicembre 2025 alle ore 10:00.

Già in data 09.12.2025 è stata trasmessa la richiesta di accesso agli atti al Comune di Cagliari di cui si è avuto riscontro in data 23.12.2025.

Di seguito si restituiscono i risultati delle indagini svolte e fornita compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti numerati da 1 a 15.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

1) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni **pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

Di seguito si riproduce l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

1. TRASCRIZIONE del 21/04/2000 - Registro Particolare 7526 Registro Generale 11674

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 129 del 24/03/2000

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 5444 del 13/03/2020

2. ISCRIZIONE del 16/03/2011 - Registro Particolare 1228 Registro Generale 7650

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 139882 del 23/04/1994

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1755 del 1991

3. TRASCRIZIONE del 13/03/2020 - Registro Particolare 5444 Registro Generale 7127

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 129/2000 del 24/03/2000

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7528 del 2000

A ritroso si rileva ancora l'atto di **compravendita** dell'immobile in questione a favore di [REDACTED] in data 03.05.1991.

Queste formalità sono anche riportate nella relazione notarile presente nel fascicolo cartaceo visionato dallo scrivente.

Per quanto sopra elencato, appare che sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio e oltre, fino all'iniziale atto di **compravendita** antecedente il ventennio.

Mappe censuarie

2) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Poiché non presenti agli atti, lo scrivente ha acquisito la mappa censuaria indispensabile per la corretta identificazione del bene proposta nel seguito in stralcio a pag. 10 oltre una più recente visura storica allegata insieme alla planimetria catastale.

Atto di provenienza ultraventennale

2a) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Come detto è già presente l'atto di provenienza ultraventennale.

La relazione notarile è presente in formato cartaceo nel fascicolo disponibile presso la Cancelleria che si è consultato nelle date 10 e 17 dicembre 2025.

Certificato di stato civile

2b) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Non rilevando la presenza del *certificato di stato civile dell'esecutato*, si è proceduto all'acquisizione e proposto in allegato.

Poiché risulta che alla data dell'acquisto (1991) l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale, si è acquisito anche il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Cagliari allegato (1985) da cui risulta una sentenza di divorzio in data 2007.



Descriva, previo necessario accesso, (...)

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Con l'ausilio dell'allegato fotografico si illustra l'immobile e le pertinenze (posti auto).

Comune	Località	Via	Numero civico	Scala	Piano	Interno
Cagliari (CA)		Isaac Newton	17/19		Secondo	
Catasto	Sez.	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	
Fabbricati	B	7	201	9	A/10	

Caratteristiche interne ed esterne

Con accesso da via Isaac Newton per tramite dell'ampia area cortilizia entro cui è collocato l'edificio, l'immobile si trova al secondo piano di una più ampia costruzione articolata su tre livelli fuori terra e seminterrato.

All'atto del sopralluogo l'ascensore non risultava utilizzabile.

Si fa accesso quindi per tramite di scale fino al pianerottolo dove sono presenti due ingressi all'immobile.

In effetti l'accesso è consentito prima ancora per tramite di una porta intermedia posta nelle scale a salvaguardia dell'immobile. Infatti le porte d'ingresso dell'immobile sono aperte **e tutto appare in completo stato di abbandono.**

Come si può rilevare dalle foto allegate, ovunque c'è materiale di ogni genere; apparecchiature varie, una cella frigo utilizzata come ripostiglio, piatti, tavoli, libri, ecc.....: con tutta probabilità in parte legate all'attività che si è svolta - laboratorio artigianale - come si può apprendere dalla relazione del CTU ing. Augusto Bruni risalente al luglio 2002.

Allo stato attuale l'immobile è articolato in un unico ambiente e tre camere.

Dispone di due servizi igienici e di un ampio terrazzo.

L'immagine seguente consente di comprendere meglio il contesto urbano in cui si inserisce la costruzione rispetto a viale Marconi.



→ immobile



viale Marconi



Immagine deformata del prospetto principale dell'edificio – ingresso e contorno immobile



Caratteristiche costruttive

La costruzione è stata realizzata a seguito di concessione del 1984 e i lavori risultano ultimati nel 1987 (allegati).

Come si rileva dal certificato di collaudo statico (giugno 198 - allegato):

Trattasi di edificio di tipo industriale articolato su tre piani fuori terra più un piano scantinato.

La struttura portante e' del tipo intelaiato in c.c.a.;

le fondazioni sono del tipo continuo in c.c.a. su pali pure in c.c.a. del tipo "Franki";

le strutture verticali sono costituite da pilastri e setti portanti in c.c.a. gettato in opera;

i solai sono a nervature parallele e travi a spessore in c.a. gettato in opera su lastre in c.a. prefabbricate.

La copertura è con tetto piano.

I prospetti esterni sono tinteggiati con colori chiari sul prospetto che riguarda l'immobile; il portoncino d'ingresso al piano terra è a due ante in metallo e vetrate.

L'immobile è provvisto di impianto idrico ed elettrico a vista in canala e in pessimo stato e illuminazione scadente ma della quale non si è potuto verificare il funzionamento per assenza di energia elettrica.

Non è dotato di impianto di riscaldamento.

Le rifiniture dell'immobile sono complessivamente mediocri e peggiorate dalle pessime condizioni attuali.

Ogni ambiente necessita di un *riassetto* complessivo.

Le pareti sono tinteggiate; quelle del servizio sono rivestite con piastrelle. I pavimenti sono realizzati con piastrelle rettangolari.

L'altezza tra pavimento e soffitto è pari a circa 3.00 m.

Gli infissi esterni sono in alluminio con ante scorrevoli e vetro semplice in pessime condizioni di manutenzione, e privo di sistemi di oscuramento.

Le porte interne sono in tamburato laccate bianco: un paio ancora in sede, qualcuna smontata o mancante del tutto.

I due servizi igienici dispongono di lavabo, doccia e wc ma sono da rifare completamente.

Come più volte riferito l'immobile appare tutto in cattivo stato di conservazione.

L'immobile nella sua interezza ha quindi bisogno di importanti lavori di manutenzione straordinaria e rifacimento di impianto elettrico e idrico e illuminazione oltre che dotarsi di un impianto di condizionamento e l'eventuale onere relativo la messa in esercizio dell'ascensore e tutto questo è stato considerato nella stima finale.

Posti auto

In area cortilizia l'immobile è dotato di n. 5 posti auto che si evincono dalla planimetria catastale e per cui si rimanda all'allegato fotografico per vederne la collocazione.

Superficie (calpestabile) in mq

Nel prospetto seguente sono riportate le misure interne in mq delle superfici utili come rilevate durante il sopralluogo.

cod.	ambienti	superficie mq
1.a+1.b	ambiente principale	113,94
2	camera	24,46
3	camera	16,91
4	camera	19,24
	andito	12,92
5	servizio igienico	7,95
6	servizio igienico	4,98
7.1+7.2	terrazza	361,46

In **allegato** si propone la planimetria dell'immobile in scala così come da rilievo dello scrivente e accanto la planimetria di concessione (variante) per evincerne le differenze.

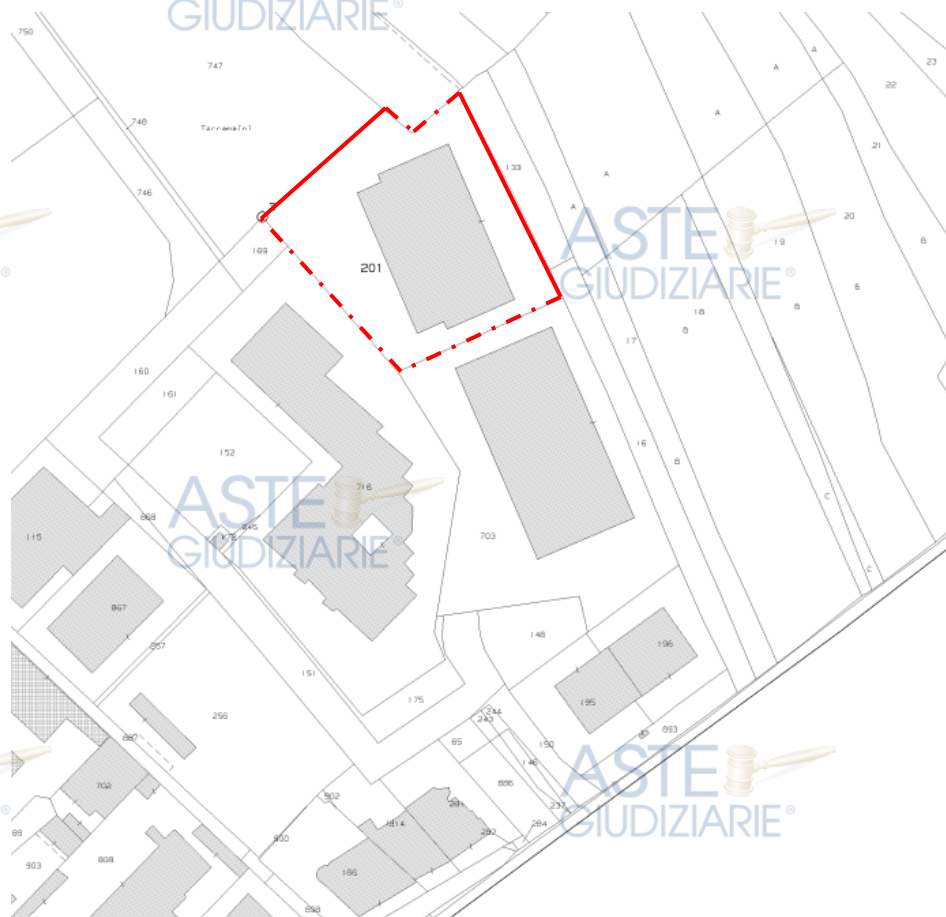
Qui di seguito si propone uno schema con la denominazione degli ambienti.



I dati catastali attuali sono i seguenti:

AL CATASTO TERRENI

Comune di Cagliari	Sez. catasto terreni D	Foglio 7	Particella 201
--------------------	------------------------	----------	----------------



Estratto di mappa

Eventuali pertinenze

Non risultano pertinenze oltre i posti auto di cui si è dato atto.

Accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Non risulta nessuno locale accessorio.

Accerti la conformità (...)

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel **pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

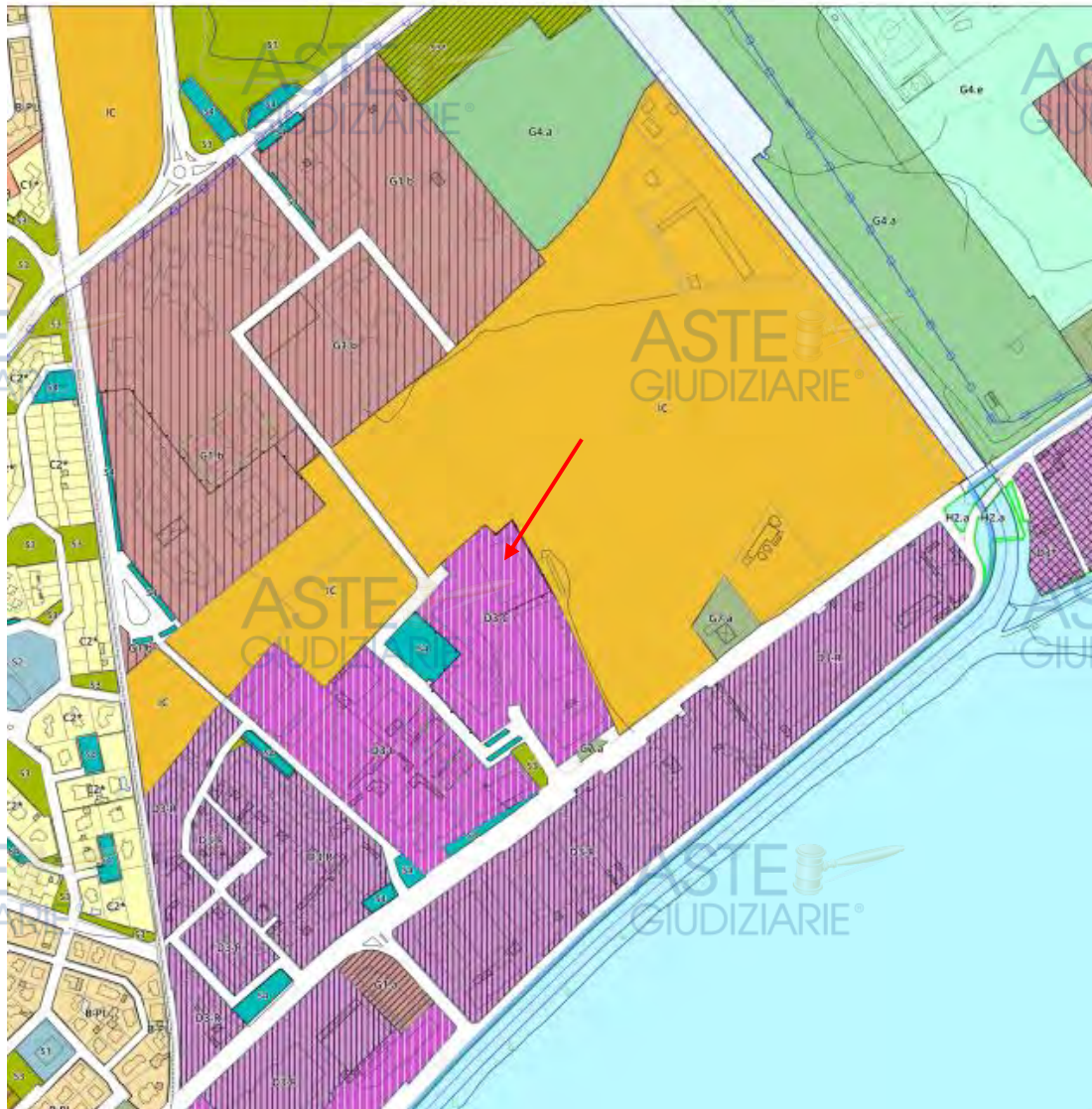
Si è accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento e tali dati consentono la univoca identificazione del bene.

5) Proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

Non ricorre questa necessità.

Strumento urbanistico

6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la **conformità** o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di **agibilità**. (continua)



Piano urbanistico comunale 2025 In adeguamento al PPR e al PAI

Zona D3-C

ARTICOLO 38 - LA ZONA D

1 Sono classificate zone omogenee D le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, piccole industrie compatibili, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee D sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 8 delle presenti NTA, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D Le zone D sono così articolate:

Sottozona D1 - grandi aree industriali ricadenti nelle aree del CACIP e disciplinate dall'ex Piano CASIC;

Sottozona D2 - insediamenti produttivi incompatibili con i contesti residenziali, localizzati in corrispondenza dei grandi assi stradali di accesso alla città, articolati come di seguito indicato: Sottozona D2-c insediamenti produttivi pianificati;

Sottozona D2-r insediamenti produttivi in riqualificazione;

Sottozona D3 - insediamenti produttivi integrati compatibili con i contesti residenziali, articolati come di seguito indicato:

Sottozona D3 c insediamenti produttivi integrati pianificati;

Sottozona D3-r insediamenti produttivi integrati in riqualificazione. Sottozona D3 in ambito di riclassificazione*

SOTTOZONE D3-c *Insedimenti produttivi pianificati: sono quelli corrispondenti alle ex sottozone D1 del PUC approvato nel 2003, oggetto di precedente pianificazione attuativa, per le quali all'atto dell'adozione del nuovo PUC, in adeguamento al PPR e al PAI, lo strumento attuativo è perfezionato, anche se non completamente attuato.*

(segue)

*In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli **abusi riscontrati** e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i **costi di sanatoria**; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di **istanze di condono**, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il **conseguimento del titolo in sanatoria** e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta **eccedano** o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

La conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni

In data 09.12.2025 è stata trasmessa la richiesta di accesso agli atti al Comune di Cagliari. Si è avuto riscontro il 23.12.2025 data in cui sono stato ricevuto e ricevuto la documentazione su supporto usb:

- Concessione edilizia n. 71/223 prot. 8966 del 04/07/1984;
- Variante 15.07.1987 [in particolare la tavola 3 allegata che interessa il piano secondo]
- Certificato di agibilità in data 24.11.1987 che fa riferimento al certificato di nuova costruzione n. 48 del 24.11.1987;
- Verbale di collaudo statico 18.06.1987.

Si consideri ancora l'istanza del 3 marzo 1995 per l'autorizzazione in sanatoria di tramezzi interni cui segue una richiesta di integrazioni - cui pare non sia stato dato seguito.

Si valuta comunque che ciò non costituisca pregiudizio perché situazione regolarizzabile con pratica edilizia in sanatoria. In relazione a un bagno aggiuntivo vale quanto sopra.

In caso poi in sede di manutenzione straordinaria, di cui si dirà meglio nel seguito, si dovesse provvedere alla demolizione di tali tramezzi, si riporterebbe l'immobile alle condizioni del titolo iniziale.

Dichiarazione di agibilità

Si è già detto che la costruzione dispone di Certificato di agibilità del 24.11.1987 che richiama il certificato di nuova costruzione n. 48 del 24.11.1987.

R.G.E. n. 149/2000

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

Indicazione del numero di lotti

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

È possibile vendere il bene pignorato in n. 1 lotto così identificato:

Immobile sito in Cagliari	ctg. A/10	vani 11,5	Sez. B	Foglio 7	p.lla 201	sub 9
---------------------------	-----------	-----------	--------	----------	-----------	-------

Quote di pignoramento

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà in capo a [REDACTED]

Stato di occupazione del bene

9) Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

Il bene è libero.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non ricorre questo caso.

Eventuali vincoli

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;



Non se ne ha avuto riscontro.



12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non ricorre questo caso.



Valore dell'immobile

13) *Determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

I contenuti seguenti, riferiti alla stima dell'immobile, sono conformi alla norma UNI 11612_2015 considerata come riferimento di buona regola per il tema in questione (la norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili).

Le valutazioni sono state redatte in conformità al punto 5 della norma richiamata con preliminare sopralluogo interno ed esterno.

E già stato introdotto il calcolo della superficie utile dell'immobile per cui si rimanda al prospetto a pag. 9.

La **superficie commerciale** è indicata nel seguente prospetto e calcolata secondo le percentuali illustrate nel seguito:

sup. immobile al lordo murature	218,35	100%	218,35
sup. terrazza	361,46	10%	36,15
superficie commerciale			254,50

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il dettaglio delle consistenze metriche dell'immobile è nel prospetto di cui sopra.

Tramite misurazione planimetrica dell'immobile all'atto del sopralluogo, si deduce il valore della superficie reale, cioè quella effettivamente calpestabile e, in particolare, poiché attiene al quesito ricevuto, l'esplicitazione della superficie commerciale e quindi la spiegazione dei criteri utilizzati per la determinazione mediante l'applicazione di percentuali.

Percentuali di riduzione

Si precisa che la superficie commerciale comprende:

- il 100% delle parti calpestabili, muri interni pilastri e muri esterni
- il 50% dei muri in comune con altre unità abitative o parti condominiali
- dal 10 al 50% delle pertinenze esclusive "di ornamento" ovvero balconi, terrazzi ecc
- dal 10 al 25% delle pertinenze esclusive accessorie e cioè il locale seminterrato.

La superficie sarà poi arrotondata al mq per eccesso o difetto.

I principali riferimenti normativi della presente valutazione sono i seguenti:

- Le Linee Guida per la valutazione degli immobili (varie)
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, VI Edizione, Tecnoborsa, Roma
- Manuale Operativo delle stime immobiliari (2011), Agenzia del Territorio, Roma

R.G.E. n. 149/2000

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

La costruzione risale al 1987.

Si è già riferito delle condizioni dell'immobile che appare in totale stato di disuso e con necessità di manutenzione straordinaria.

La distribuzione degli ambienti mostra che allo stato attuale l'immobile è distribuito in un ampio ambiente principale e tre camere; dispone di n. 2 servizi igienici anch'essi in pessime condizioni d'uso e manutenzione e di un ampio terrazzo.

È privo di impianti tecnologici di qualità.

D'altro canto l'immobile si colloca in prossimità del viale Marconi quindi in prossimità di strada di primaria importanza e a destinazione prevalentemente commerciale. Inoltre dispone di parcheggi.

È presente l'ascensore di cui non è stato possibile verificarne l'efficienza.

Termini e definizioni

Si riportano di seguito solo le principali definizioni usualmente utilizzate secondo le norme di riferimento:

- *Metodo del mercato* (Market approach): metodo finalizzato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il prezzo di mercato rilevato per immobili simili.
- *Procedimenti di stima*: modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione di un problema o ad un risultato. Tramite i procedimenti di stima si giunge alla formulazione quantitativa del valore di mercato.
- *Valore di mercato*: importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Si ritiene utile di seguito esporre in breve quanto la letteratura esprime in relazione al metodo adoperato. L'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni. Il metodo si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili e di complessi immobiliari. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e, conseguentemente, l'attendibilità del risultato. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili similari concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price).

La rilevanza di tale informazione sarà chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel seguito del rapporto estimativo.



Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, potrebbe essere necessario procedere ad aggiustamenti, al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando.

Infine anche allo scopo di dare atto della persistente congiuntura di mercato, l'analisi considera l'utilizzo di una serie di informazioni ritenute pertinenti, incluse quelle risultanti da listini delle borse immobiliari e quotazioni rilevate da associazioni di categoria precisate nel seguito.

Di seguito le fasi attraverso cui si sviluppa la stima.

La Fase 1 indicata come *"Analisi documentale e attività di verifica"* è quella fin qui esposta.

La Fase 2 è l'*"Indagine di mercato ed elaborazione dei dati"*.

La presente fase ha compreso:

1. l'indagine di mercato: cioè la ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili con l'immobile in esame, con verifica dei requisiti e delle differenti caratteristiche;
2. l'elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato.

La Fase 3 è quella finale di *"Redazione del rapporto di valutazione"* in cui si esprime il più probabile valore di mercato dell'immobile.

INDAGINE DI MERCATO (Fase 2)

Di seguito si espongono le analisi di mercato, includendo la descrizione delle informazioni e dei dati esaminati, supportano le analisi e le conclusioni che portano alla determinazione del valore di mercato.

FONTI ANALISI DI MERCATO

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Di seguito si riporta il dato estratto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI).

Si precisa che nell'ambito dei processi estimativi, le **quotazioni OMI** non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

Pertanto sono da considerarsi esclusivamente di supporto e confronto all'interno della più articolata stima effettuata dallo scrivente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAGLIARI

Fascia/zona: Periferia/PIRRI OVEST (IS BINGIAS - VIA VESALIO)

Codice di zona: D13

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1500	2000	L

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)

In questo paragrafo si riferisce il dato tratto dall'osservatorio immobiliare della provincia storica di Cagliari (il più recente riferito al 2025).

COMPRAVENDITE **TERZIARIO** A CAGLIARI

valori espressi a mq	uffici		locali commerciali		valori espressi a mq	capannoni	
	€min	€max	€min	€max		€min	€max
Centro	1.320	2.445	1.280	2.630	Centro	330	1.930
Semicentro	1.165	2.740	1.000	2.275	Semicentro	475	1.575
Periferia	430	1.080	685	1.345	Periferia	355	1.060

54 | www.osservatorioimmobiliarecagliari.fiaip.it



In entrambe i casi i valori appaiono riferiti ad un ambito troppo vasto e pertanto abbastanza generici.

Proposte mercato immobiliare locale

Perciò si è fatto ricorso ad una ricerca condotta tra le offerte commerciali del mercato immobiliare locale.

La proposta consente di trarre ulteriori informazioni utili alla valutazione finale.

La ricerca si è concentrata su una tipologia simile, prevalentemente nelle adiacenze degli immobili oggetto della valutazione di cui nell'immagine seguente si mostra la collocazione.



<https://www.immobiliare.it/annunci/125034687/?entryPoint=map#foto1>



collocazione dell'immobile

Uffici

L'offerta rilevata è limitata e localizzata in prossimità del viale Marconi.

La ricerca specifica ha dato il seguente riscontro in confronto con l'immobile di riferimento;

	Cod.	Superficie comm.	Costo
		mq	€/mq
Immobile 1	110k	95	1157
Immobile 2	200k	122	1639
Immobile 3	141k	161	875
Immobile 4	980k	550	1781

I valori rilevati presentano un forbice estremamente ampia che varia tra 1.781 €/mq fino al valore inferiore di 875 €/mq per immobili (uffici) in condizioni di uso e manutenzione di livello **superiore** rispetto all'immobile in questione.

In questo caso specifico – l'immobile in questione ha superficie commerciale pari a 255 mq - si tratta di superfici abbastanza ampie e meno apprezzate rispetto alle dimensioni inferiori (sup di riferimento 80/100 mq).



Adeguamenti e le correzioni della stima

Considerando pertanto:

- gli elementi sopra introdotti,
- tenendo conto delle condizioni di uso e manutenzione,
- trascurando i valori OMI e FIAIP per la loro generalità,
- considerata la proposta del mercato,

si ritiene che per l'immobile in stima sia cautelativo riferirsi a un valore commerciale a mq pari a 450,00 euro.

Non ultimo, in questa valutazione si è considerata la segnalazione dell'IVG che con relazione del 05.02.2026 riferiva di infiltrazioni al piano inferiore da accertare.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Stima del valore di mercato

Sulla base di quanto sopra, si riepiloga nella tabella seguente il più probabile valore di mercato per metro quadro e il valore complessivo attribuiti all'immobile oggetto della stima.

immobile			Sup. comm. (mq)	arrot.	Valore a mq (€/mq)	Valore immobile (€)
sub 9	A/10	uffici	254,50	255,00	450	114 750

Più probabile valore di mercato

14) Acquisisca informazioni

- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,
- su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,
- sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si è riusciti ad acquisire alcuna informazione in relazione al quesito.

15) Predisponga la check list

dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT;

La check list è stata predisposta e inviata telematicamente già in data 17.12.2025.

Allegati

- Planimetria di rilievo
- Allegato fotografico
- Visura e planimetria catastale
- Certificati stato civile e anagrafe
- Atti accesso Comune di Cagliari

R.G.E. n. 149/2000

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

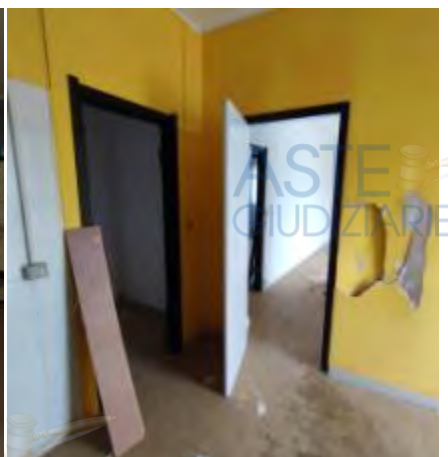
ASTE
GIUDIZIARIE®



Punti di vista fotografici



Punto di vista 1.a



Punto di vista 1.b



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto di vista 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto di vista 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto di vista 4

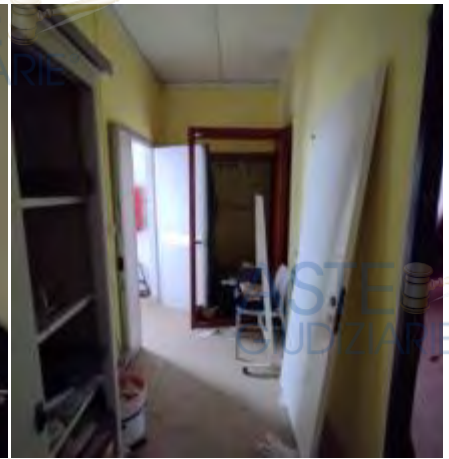
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

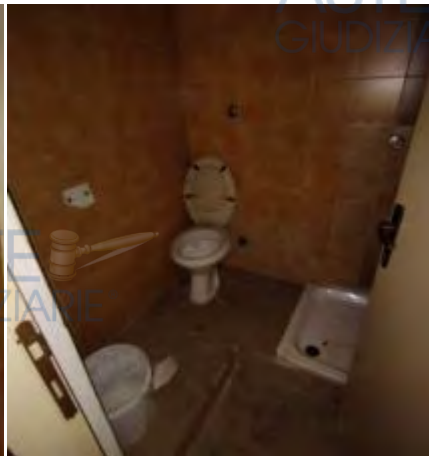




Andito



Servizio igienico 5



Servizio igienico 6



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



7.1 terrazza a livello

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Servizio igienico 7.1 terrazza a livello

Servizio igienico 7.2 terrazza a livello

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto principale

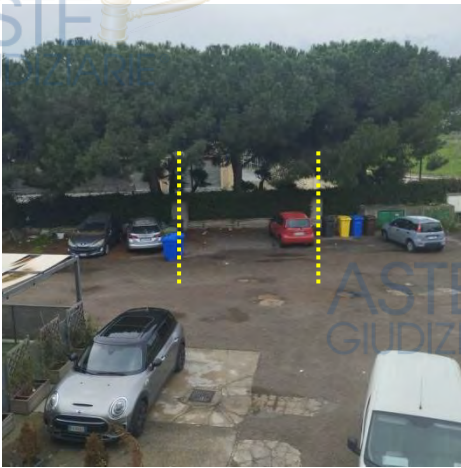
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato fotografico



Area parcheggio di pertinenza (ricompresa tra le linee gialle a tratto)

La larghezza è pari a circa 8.90 metri.





DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

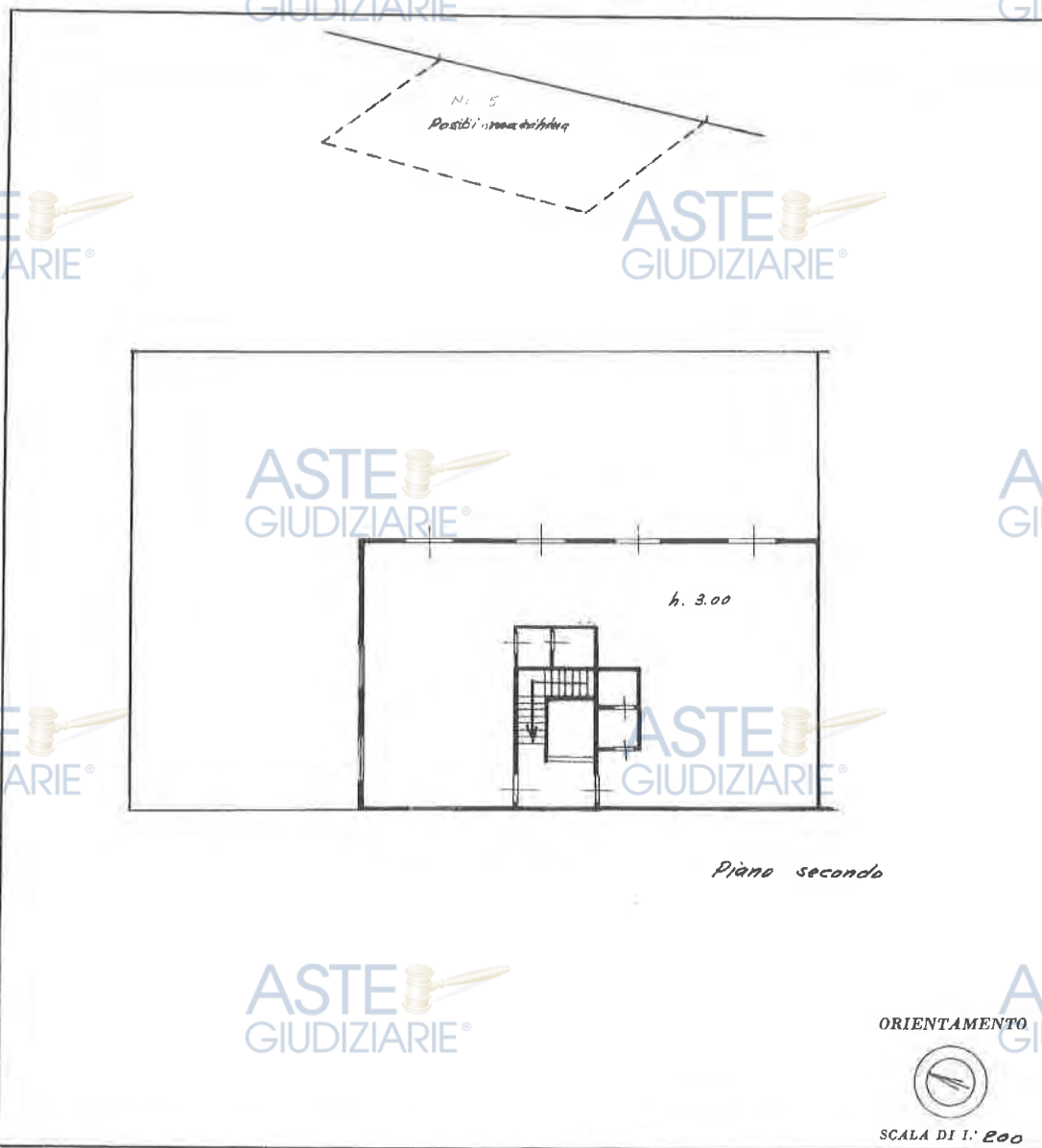
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAGLIARI - PIRRI Via

Ditta 

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari

Live
200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Fig. 7 - part. 201 sub 9

Compilata dal

(Titolo, nautica e seguita dal teatro)

Iscritto all'Albo

della Provincia di SALIZADA N° 1522

DATA

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

Firma

N 1522 De MATHO MARCHE

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Caratso dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2025 - Comune di CAGLIARI (B354) - < Sz. urbana B - Foglio 7 - Particella 201 - Subalterno 9 >
 Firmato dall'ESCRIZIONE CON il testo: DA PARADOBAEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 703a9cf81752da7fe5cdce19464448
 In data 01