



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. 433/2021**



**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]  
**DEBITORI ESECUTATI:** [REDACTED]  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** *Dott.ssa Flaminia Ileo*  
**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:** *ing. Pierluigi Locci*



*Cagliari, 13 maggio 2024*



## **ESTREMI INCARICO E QUESITI**

In data 14 settembre 2022 il sottoscritto ing. Pierluigi Locci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n°5852, con Studio Tecnico con sede in Cagliari nella Via Giardini n.175/B, tel./fax 0707569832, mail archingegna@gmail.com, pec pierluigilocci@pec.it, ha ricevuto l'incarico professionale dal giudice dell'esecuzione Dott.ssa Flaminia Ileo per la redazione della presente consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n.433/2021

Prestato il giuramento di rito in data 24/10/2022, il sottoscritto risponde qui di seguito, ai seguenti quesiti:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) 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;
- c) 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;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) 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.;
- 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.);
- 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;
- 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;
- 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. 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;

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;

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;

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);

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

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

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;

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;

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;

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; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente ha proceduto ai seguenti accertamenti:

- Accesso agli atti presso il Comune di Quartu Sant Elena avvenuto in data 22.02.2024 successivamente alla richiesta effettuata via pec dallo scrivente in data 12.04.2023 (protocollo N° 16439 del 22-02-2024).

Sono stati estratti i seguenti documenti:

1. **Concessione edilizia Prot. n.1708 del 28.02.1962 con tavole allegate relativa al progetto originario;**
2. **Concessione per esecuzione di lavori edili Prot. n.7628 Pratica n.414 del 17/10/1977 con tavole allegate relativa al progetto di sopraelevazione;**
3. **Concessione di Condo edizio ai sensi della legge 47/85 di cui alla domanda del 29/09/1986 prot. n.25174 reg. n. 8/414 del 20.07.2005 con tavole allegate**

- Accesso ai documenti catastali ricavando la seguente documentazione:

1. Estratto Mappa Foglio 8 – Mappale 1235
2. Visura Storica NCEU Foglio 8 – Mappale 1235 – Subalterno 4
3. Visura Storica NCEU Foglio 8 – Mappale 979 – Subalterno 4
4. Planimetria Catastale NCEU Foglio 8 – Mappale 1235 – Subalterno 4

- Sopralluoghi e rilievi del fabbricato sono avvenuti in data 04.03.2024, a seguito di comunicazione fatta al debitore esecutato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza e del sig. [REDACTED]  
Durante il sopralluogo si è proceduto al rilievo dei manufatti presenti e alla redazione di fotografie.

I sig. [REDACTED] dichiarano che nell'immobile in oggetto sono residenti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate a seguito di richiesta formale inviata via posta elettronica certificata avvenuta in data 23/02/2024 per la verifica di esistenza di atti privati o contratti di locazione;

- Accesso al servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari avvenuto tra il 22/05/2024. Sono stati estratti i sotto elencati documenti relativi al ventennio precedente:

- Nota di Trascrizione Reg\_Gen\_42136\_Reg\_Part\_31276;
- Nota di Trascrizione Reg\_Gen\_28777\_Reg\_Part\_4868;
- Nota di Trascrizione Reg\_Gen\_28776\_Reg\_Part\_19123;
- Nota di Trascrizione Reg\_Gen\_4263\_Reg\_Part\_2862.

## RISPOSTE AI QUESITI

### Quesito 1. (Inviare all'esecutato l'informativa per il debitore)

L'informativa ai debitori esecutati è stata inviata contestualmente alla comunicazione di sopralluogo.

### Quesito 2. (Verifica della completezza della documentazione)

È stata verificata la documentazione in atti e sono state eseguite le ricerche catastali e ipotecarie. Si è proceduto alla verifica della documentazione che ha permesso di ricostruire il quadro della provenienza dell'immobile e l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni relative al ventennio che di seguito si riportano:

Risulta che la proprietà sia così suddivisa:

- 1/2 di [REDACTED]
- 1/2 di [REDACTED]

A oggi sulle unità immobiliari pende:

- Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili – soggetto a favore [REDACTED] – soggetti contro [REDACTED] Registro generale n.42136 – Registro particolare n.31276 del 28/120/2021;

### Quesito 3. (Descrizione dell'immobile pignorato)

I beni oggetto della presente relazione sono così descritti nell'atto di pignoramento: appartamento al piano terzo di un fabbricato sito in via Liguria n.42 nel comune di Quartu S. Elena composto da un soggiorno, un ingresso, un balcone, due disimpegni, due bagni, tre camere e un ripostiglio.

Il fabbricato è destinato ad uso abitativo.

L'immobile in oggetto si trova all'interno di un più ampio fabbricato elevato per n.3 piani fuori terra, eseguito in struttura con muratura portante, solai in latero cemento.

Le attuali distribuzioni degli interni sono la seguente:

- a) N.1 balcone di superficie di 12.86mq
- b) N.1 soggiorno di superficie utile pari a 19.20mq
- c) N.2 disimpegni di superficie pari a 6.93mq e di 6.51mq
- d) N.2 bagni di superficie pari a 5.66mq e di 2.57mq
- e) N.1 cucina di superficie pari a 16.80mq
- f) N.1 ingresso di superficie di 3.41mq
- g) N.1 ripostiglio di superficie di 2.27mq



## CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

- a) IMPIANTO ELETTRICO  
Impianto elettrico sottotraccia. Funzionante. L'impianto risale alla realizzazione dell'immobile.
- b) IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO  
Sottotraccia e collegato alla rete idrica e fognaria. Funzionante. L'impianto risale alla realizzazione dell'immobile.
- c) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO  
Sono presenti pompe di calore aria aria mono split negli ambienti destinati a camera.
- d) ACQUA CALDA SANITARIA  
L'acqua calda è fornita direttamente da boiler elettrici.
- e) PARETI E SOFFITTI  
Intonacati a civile con finitura al frattazzo e tinteggiatura di tipo civile.
- f) PAVIMENTI e SCALA  
In gres porcellanato ed in buono stato di conservazione. La scala è interamente realizzata in legno.
- g) INFISSI  
Infissi esterni sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato, le ringhiere sono in acciaio veriniciato.

## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Conformemente alla NORMA ISO 9836 la superficie commerciale viene calcolata qui di seguito:

Ambiente	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Soggiorno	19.20	1	19.20
Cucina	16.80	1	16.80
Ingresso	3.41	1	3.41
Bagno	5.66	1	5.66
Bagno	2.57	1	2.57
Camera	12.04	1	12.04
Camera	16.67	1	16.67
Camera	11.03	1	11.03
Ripostiglio	2.27	1	2.27
Disimpegno	6.93	1	6.93
Disimpegno	6.51	1	6.51
Balcone	12.86	0.30	3.86
<b>Totale</b>			<b>106.95</b>

**Quesito 4.** (Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)  
Dal punto di vista toponomastico i dati inseriti nel pignoramento non coincidono con quelli reali.  
La via di accesso all'immobile è la Via Liguria n.42  
I dati catastali presenti all'interno del pignoramento sono conformi.

**Quesito 5.** (Eventuali variazioni catastali necessarie)  
Dai riscontri effettuati si è potuta verificare una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.  
Rispetto alla planimetria catastale di impianto vi sono delle modifiche interne fra cui la divisione del vano ingresso/disimpegno e la creazione di un ingresso e di un disimpegno, inoltre nella planimetria catastale si accedeva al ripostiglio dal vano ingresso/disimpegno e attualmente si accede da una delle camere. Per ultimo le altezze indicate nella planimetria catastale depositata non

coincidono con quelle dello stato di fatto.

Ravvisando la necessità di procedere agli opportuni aggiornamenti catastali (variazione catastale con procedura Docfa) in modo da correggere la planimetria presente negli Uffici dell' Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta al giudice esecutore in data 14.05.2024.

Gli aggiornamenti catastali necessari prevedono la redazione delle seguenti operazioni con i costi sottoelencati e spese:

- Redazione di variazione catastale con procedura Docfa: 600,00€;
- Spese: tributi per presentazione aggiornamenti catastali: 50,00€;

TOTALE SPESE PREDISPOSIZIONE AGGIORNAMENTI CATASTALI	
Totale imponibile	600,00 €
Cassa architetti e ingegneri (4%)	24,00 €
Iva sui punti precedenti (22%)	137,28 €
Spese	50,00 €
Totale	811,28 €

**Complessivamente la redazione degli aggiornamenti catastali ha un costo pari a 811,28 €.**

**Quesito 6.** (Descrizione dello strumento urbanistico e conformità dell'immobile)

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia prot. n.1708 del 1962 nella quale è presente solo il primo piano del fabbricato.

Successivamente viene rilasciata una ulteriore Concessione Edilizia per Sopraelevazione prot. n.7628 del 1977 nella quale viene autorizzata la sopraelevazione del fabbricato per ulteriori due piano.

Infine nel 2004 viene rilasciata la Concessione del Condo Edilizio ai sensi della Legge 47/85 relativamente alla domanda presenta il 29.09.1986 di cui al prot. n.25174 reg. n.8/414 nella quale viene sanata la realizzazione di una mansarda al terzo piano adibita a civile abitazione.

Ad oggi le difformità riscontrare riguardano le altezze interne e la diversa distribuzione degli spazi interni.

#### PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI DI PROGETTO

La presenza della concessione in sanatoria rende fattibile la richiesta presso i competenti uffici comunali della revisione del condono edilizio con le misure delle altezze interne corrette e le nuove disposizioni degli spazi interni. Questo dovrebbe far sì che l'immobile possa mantenere la destinazione d'uso abitativa pur non rispettando i requisiti igienico sanitari minimi: le altezze utili presenti sono infatti tutte inferiori ai requisiti igienico sanitari previsti dal DM Sanità del 5 luglio 1975 che prevedono un'altezza utile per gli ambienti destinati alla permanenza continua di persone pari a 2.70m.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene che le opere realizzate sono state mal rappresentate e **possano essere correttamente rappresentate** con la richiesta di revisione del condono edilizio. Unica eccezione non di poco conto è che a parere del sottoscritto, l'immobile così regolarizzato con destinazione d'uso abitativa non potrà ottenere agibilità in quanto privo dei requisiti igienico sanitari minimi (altezze inferiori ai 2.70m per i locali destinati alla permanenza continua di persone).

I costi principali per sanare l'immobile sono i seguenti:

- Sanzioni forfetarie relative alle difformità interne = 500,00€
- Redazione della pratica da parte di un professionista abilitato: 2.500,00€.

RELAZIONE CTU – ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. 433/2021



**Complessivamente si ottiene un importo di costi di pari a: 3.000,00€.**

All'attualità non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

**Quesito 8.** (Nominativi di eventuali comproprietari)

Nessun ulteriore comproprietario.

**Quesito 9.** (Accerti se l'immobile è libero o occupato)

All'attualità l'immobile risulta occupato da:

- [REDACTED]

**Quesito 10.** (Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuno.

**Quesito 11.** (Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli)

Sul bene pignorato non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

**Quesito 12.** (Esistenza di pesi gravati da censo, livello o uso civico dei beni pignorati)

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico: il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

**Quesito 13.** (Valutazione dell'immobile)

I criteri utilizzabili per i calcoli estimativi sono i seguenti:

1. Stima sintetica per comparazione diretta;
2. Stima analitica mediante capitalizzazione dei redditi;
3. Stima sul valore della costruzione;
4. Stima analitica basata sulla legge dell'equo canone;
5. Stima analitica basata sui dati catastali.

Mi limiterò ad utilizzare il primo metodo di stima.

### **STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA**

Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto con beni omogenei: il metodo è detto infatti anche di stima per comparazione diretta.

In riferimento ai beni omogenei si procede definendo un'area (area elementare omogenea) nella quale la formazione dei prezzi unitari degli immobili scelti come termine di paragone abbia caratteristiche simili. In particolare, si parla di caratteristiche di:

– *Localizzazione*

1. Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al cento urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti
2. Attrezzature collettive e trasporti (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale
3. Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di miglioramenti o peggioramenti ambientali
4. Livello di inquinamento. Presenza di verde pubblico o privato
5. Spazi pubblici utilizzati per parcheggio

– *Posizione*

6. Esposizione



7. Panoramicità e prospicienza
8. Quota dal piano stradale
  - *Tipologia*
9. Età e architettura
10. Condizione dell'edificio, delle coperture e rifiniture
11. Necessità di manutenzione
12. Dimensioni sub ordinarie o superordinate degli spazi
  - *Produttività*
13. Imposizioni fiscali particolari, agevolazione dei pagamenti, mutui
14. Dimensioni dell'appartamento in relazione al mercato

L'immobile, ubicato nella zona urbanistica B2 del Comune di Quartu Sant Elena, verrà confrontato con altri immobili presenti nello stesso comune.

Il parametro scelto per la comparazione è il prezzo a mq di superficie commerciale.

Gli immobili utilizzati per la comparazione sono i seguenti:

1. vicini a Piazza IV Novembre, a due passi da tutti i servizi primari, dove proponiamo in vendita un luminoso quadrivano al 2° piano senza ascensore, con terrazza sovrastante panoramica. La palazzina è degli anni '60, con facciata rifatta nel 2021.  
L'appartamento, di circa 90 mq, presenta una comoda zona giorno, cucina separata, disimpegno e zona notte con 3 camere da letto, matrimoniale, doppia e singola. € 160.000,00 (1.777,77€/mq);  
Completano il tutto i due bagni, una zona lavanderia e un'ampia veranda con affaccio sulla piazza. Accesso alla terrazza sovrastante tramite scala a chiocciola.
2. Via Olanda, un luminosissimo appartamento tipologia quadrivano sito al quinto e ultimo piano di uno stabile anni 90 con facciata appena ristrutturata e dotato di ascensore. L'immobile ha come pertinenza due posti auto (uno scoperto e uno coperto) e una comoda cantina di 10 mq.  
L'immobile è composta da: ampio soggiorno, cucina abitabile, 3 camere da letto, 2 bagni e una comoda veranda abitabile.  
Superficie: 100 mq . € 165.000,00 (1.650,00€/mq);
3. Quartu Sant' Elena, zona Piazza IV Novembre proponiamo in vendita appartamento tipologia quadrivano di circa 105 mq sito al 2° piano ed ultimo piano. L'appartamento è composto da : soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e un balcone. Infissi con doppi vetri. Dotato di agibilità. Completa il tutto un lastrico solare di circa 105 mq accessibile tramite scala interna. € 235.000,00 (1.222,22€/mq);

Il valore a mq per fabbricati che per tipologia sono simili al nostro in oggetto nel Comune di Quartu Sant Elena, nella zona del nostro immobile si aggira intorno a 1.549,99€/mq per mq commerciale.

**Prendendo quale valore base il valore medio usato pari a 1.549,99€/mq per mq commerciale si ottiene che il valore stimato della nostra unità immobiliare, valutato con questo primo metodo è pari a  $1.549,99 \times 106,95 = 165.771,43\text{€}$ .**

**Possiamo attribuire all'immobile in esame un valore di mercato pari a 165.771,43€ a cui il sottoscritto attribuisce una riduzione del 10% = 150.701,30€ dovuta alla impossibilità di ottenere il certificato di agibilità per le considerazioni sopra esposte.**

**Si rimette al giudice la decisione di decurtare o meno da tale valore ottenuto i costi delle demolizioni parziali derivanti dalla messa a norma dell'unità immobiliare.**

Un'ulteriore verifica sul buon esito della stima, al confronto dei risultati ottenuti con le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

Nel sito dell'Agenzia delle Entrate sono reperibili le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia: CAGLIARI - Comune: QUARTU SANT'ELENA**

**Fascia/zona: Periferica/IS ARENAS, PERDA BONA, PERDA LONGA**

**Codice di zona: D2 - Microzona catastale n.: 0**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1850	L	5,8	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	4	5,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

#### **Quesito 14.** (Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione)

Non risultano spese fisse di gestione.

Cagliari, 14 maggio 2024

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
ing. Pierluigi Locci*

**ELENCO ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1.** Restituzione Grafica Immobiliare;  
**ALLEGATO 2.** Relazione Fotografica Quartu S. Elena;  
**ALLEGATO 3.** Copia documentazione accesso agli atti catastali:
- 01\_Estratto\_Mappa\_F8\_M1235
  - 02\_Visura\_Storica\_NCEU\_F8\_M1235\_S4
  - 03\_Visura\_Storica\_NCEU\_F8\_M979\_S4
  - 04\_Planimetria\_Catastale\_NCEU\_F8\_M1235\_S4
- ALLEGATO 4.** Copia documentazione accesso agli atti comunale:
1. Concessione\_Edilizia\_Prot\_1708\_1962
  2. Concessione\_Edilizia\_Tavola\_Prot\_1708\_1962
  3. Concessione\_Edilizia\_Sopraelevazione\_Prot\_7628\_1977
  4. Concessione\_Edilizia\_Sopraelevazione\_Tavola\_Prot\_7628\_1977
  5. Concessione\_Condono\_Edilizio\_2004
  6. Concessione\_Condono\_Edilizio\_Tavole\_2004
- ALLEGATO 5.** Ispezioni ipotecarie:
- Nota\_Tr\_Reg\_Gen\_4263\_Reg\_Part\_2862
  - Nota\_Tr\_Reg\_Gen\_28776\_Reg\_Part\_19123
  - Nota\_Tr\_Reg\_Gen\_28777\_Reg\_Part\_4868
  - Nota\_Tr\_Reg\_Gen\_42136\_Reg\_Part\_31276
- ALLEGATO 6.** Richiesta agenzia entrate  
**ALLEGATO 7.** Richiesta Autorizzazione Redazione Variazione Catastale

Cagliari, 23 maggio 2024

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
ing. Pierluigi Locci*

