

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 51/2021

PROMOSSA DA

CONTRO

***** E *****

Creditore intervenuto: **Agenzia Entrate - Riscossione**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Valentina Frongia**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Daniela Usai**

ASTE GIUDIZIARIE®

1 Mappa oggetto d

non essendo stato p
gini mostrate dallo

**Avere
degli altri**

io 1 Mappale 4792

ASTE
GIUDIZIARIE

demolizione e per il conseguente rilascio dell'immobile da parte degli attuali occupanti. Si procede quindi valutando l'eventuale valore di locazione dell'immobile per i prossimi 15 anni. Per fare questo si considerano i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del primo semestre del 2025, riferiti al canone di locazione della zona "Periferica/PIRRI NORD (BARRACCA MANNA — IS ARGIOLAS — S. TERESA)" del Comune di Cagliari nella quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima. È stato considerato l'intervallo, relativo alle abitazioni civili, tra il valore di mercato minimo, 5,80 €/mq, e quello massimo, 8,00 €/mq. All'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare in via cautelativa il valore minimo pari a 5,80 €/mq.

Successivamente si è deciso di applicare al valore scelto un coefficiente correttivo per la determinazione del quale si è tenuto conto dell'*edificio* e dell'*alloggio* e non della *zona*. Questo è stato dettato dal fatto che le caratteristiche della zona, e più precisamente le *caratteristiche posizionali*, ossia la centralità e la vicinanza ad elementi di pregio, le *caratteristiche funzionali*, ossia la presenza di elementi di urbanizzazione che possono influenzare positivamente o negativamente la zona, e le *caratteristiche estetiche*, ossia la presenza di elementi naturali o artificiali, si ritiene siano state già prese in considerazione per la divisione in zone del Comune di Cagliari da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per l'edificio sono state valutate le *caratteristiche funzionali*, quindi la presenza o l'assenza degli impianti elettrico, idrico, gas, riscaldamento e condizionamento, le *caratteristiche estetiche* con l'analisi delle facciate, della scala e degli accessi alle unità immobiliari, le *caratteristiche di conservazione* inerenti la necessità o meno di lavori.

Per quanto concerne l'alloggio, sono state prese in considerazione le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri di analisi che si è ritenuto potessero influenzare il valore dell'unità immobiliare sono cinque: gli *aspetti funzionali*, quindi l'illuminazione, la ventilazione, l'insolazione, la disposizione e la dimensione degli ambienti, la presenza di zone morte o di ambienti di deposito, la qualità dei servizi e della cucina, le *varianti estetiche*, quindi il portoncino d'ingresso, le porte interne, le finestre, gli scuri, le tinte e i decori, le pavimentazioni, le piastrelle della cucina e dei

bagni, la rubinetteria, le placche elettriche e le altre rifiniture, la *variante posizionale*, basata sull'affaccio prevalente della zona giorno, la *variante dimensionale*, quindi il taglio dimensionale dell'alloggio, e *varianti di conservazione*, quindi l'analisi dei possibili interventi di cui necessita l'alloggio. Si ritiene che, allo stato attuale, da quanto è stato possibile evincere dalle immagini visionate in sede di sopralluogo, non siano necessari degli interventi nell'immobile oggetto di valutazione.

Dall'analisi di tutte queste caratteristiche, si è giunti ad ottenere un coefficiente correttivo pari a 0.99, che moltiplicato per il valore di mercato unitario dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, permette di determinare il valore di mercato unitario da utilizzare per il bene pignorato. Moltiplicando quest'ultimo valore ottenuto per la superficie commerciale, si ricava il più probabile valore di mercato V_m relativo al bene pignorato.

Di seguito si riporta la tabella del calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
Superfici	Consistenza	mq
Superficie calpestabile	100%	97,68
Superficie pareti divisorie interne	100%	6,60
Superficie pareti perimetrali	100%	48,47
Superficie veranda coperta	60%	12,74
Superficie veranda scoperta	65%	12,49
Superficie balcone	35%	1,07
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =		179,06

Dopo aver così calcolato la superficie commerciale, è possibile calcolare, attraverso la tabella riportata di seguito, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:

CALCOLO DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE	
VALORE MEDIO DI LOCAZIONE =	5,80 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO =	0,99
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO CORRETTO =	5,74 €/mq
5,80 €/mq x 0.99 =	
SUPERFICIE COMMERCIALE =	179,06 mq
VALORE CANONE LOCAZIONE MENSILE =	€ 1.027,80
5,74 €/mq x 179,06 mq =	
VALORE CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE =	€ 12.333,60
VALORE CANONE DI LOCAZIONE PER 15 ANNI (in arrotondamento)=	€ 185.004,00

2.2. Valutazione finale del valore di mercato dell'intero lotto

Dopo aver valutato nella precedente integrazione e nel punto sopra ciascun immobile oggetto di pignoramento secondo la propria destinazione d'uso e le proprie caratteristiche, si procederà di seguito a valutare l'intero lotto tenendo anche conto delle necessarie detrazioni da applicare.

Si riportano di seguito schematizzati in tabella i valori ottenuti dalle valutazioni riportate nella precedente integrazione e la valutazione dell'immobile valutato nella presente integrazione:

VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
IMMOB. DISTINTO AL N.C.E.U. SEZ. B FG. 1 MAPP. 4792 SUB 9 =	€ 158.227,00
IMMOB. DISTINTO AL N.C.E.U. SEZ. B FG. 1 MAPP. 4792 SUB 7 =	€ 318.069,00
IMMOB. DISTINTO AL N.C.E.U. SEZ. B FG. 1 MAPP. 4792 SUB 8 =	€ 185.004,00
IMMOB. DISTINTO AL C.T. SEZ. B FG. 1 MAPP. 1718 =	€ 47.880,00
VALORE FINALE TOTALE DEGLI IMMOBILI =	€ 709.180,00

Al valore di mercato appena calcolato andrebbero detratte le spese tecniche per la presentazione dell'integrazione richiesta dal Comune di Cagliari per l'approvazione del progetto di sanatoria presentato in passato con probabile integrazione all'oblazione dei costi di sanatoria già eventualmente versati. Al momento però non è possibile valutare a quanto potrebbero ammontare le spese sopra elencate non conoscendo l'esito

dell'integrazione sopra citata, quindi si può solo indicare un costo complessivo ipotetico stimato in 7.000 €.

Infine al valore precedentemente calcolato, va applicata anche la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritenuta dalla sottoscritta valutabile al 5%.

Tutto ciò premesso può essere così riassunto:

CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO CON LE OPPORTUNE DETRAZIONI	
VALORE FINALE TOTALE DEGLI IMMOBILI =	€ 709.180,00
SPESE PER RIESAME SANATORIA =	€ 7.000,00
RIDUZIONE DELL'ASSENZA PER GARANZIA DI VIZI =	€ 35.459,00
VALORE FINALE DEL LOTTO (in arrotondamento) =	€ 666.721,00

Secondo quanto sopra esposto, il valore di mercato del lotto costituito dagli immobili oggetto di pignoramento, siti in Via Degli Ulivi n. 32 nel Comune di Cagliari distinti al N.C.E.U. alla sezione B foglio 1 mappale 4792 sub 9, sub 7 e sub 8 e al C.T. al foglio 1 mappale 7814, di proprietà del Sig. ***** e della Sig.ra ***** , è, quindi, **V = 666.721,00 €**

La sottoscritta, con la presente integrazione, ritiene di aver evaso con professionalità l'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, e rimane a disposizione qualora dovesse necessitare un qualunque chiarimento o richiesta di un'ulteriore integrazione.

Quartu Sant'Elena, 08 Maggio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

