

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**

1. Premessa

La sottoscritta Ing. Usai Daniela, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6035 e con studio professionale in Quartu Sant'Elena in Via Armando Diaz n. 12, per la Procedura Esecutiva n. 51/2021 promossa da *****
***** contro ***** e ***** **, su richiesta del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Frongia, deposita la presente integrazione avente come oggetto la rivalutazione come unico lotto dei beni oggetto di esecuzione indicati nell'atto di pignoramento immobiliare come segue:

“1) in Via degli Ulivi n. 32, Magazzino e locale di deposito, distinto in Catasto al Foglio 1, Mapp. 4792, sub. 9, Piano S 1, Cat. C/2, Sup. 150, Classe 6, r. c. € 976,10;

2) in Via degli Ulivi n. 32, Abitazione di tipo civile, in Catasto al F. 1, Mapp. 4792, sub. 7, Piano T, Cat. A/2, Vani 7,5, Classe 4, r. c. € 929,62;

3) in Via degli Ulivi n. 32, Abitazione di tipo civile, in Catasto al F. 1, Mapp. 4792, sub. 8, Piano 1, Cat. A/2, Vani 7, Classe 4, r. c. € 867,65;

4) Terreno in Catasto al F. 1, Mapp. 7814, Semin. Arbor., reddito dominicale 0,62, reddito agrario 0,31, Superficie 171;

con i relativi frutti, pertinenze ed accessori, parti condominiali e con tutto quanto ivi insistente e sia considerato immobile ai sensi di legge.”

Si precisa che, essendo intercorsi alcuni anni dalla prima valutazione depositata in data 21/10/2023, la sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare una nuova ricerca di mercato per verificare una corrispondenza od un'eventuale variazione rispetto ai valori di mercato precedentemente utilizzati. In quest'ultimo caso si è ritenuto opportuno utilizzare i nuovi valori di mercato.

Inoltre si sottolinea che la presente valutazione si basa sui sopralluoghi effettuati in data 17/01/2023 ed in data 18/04/2023, di conseguenza la sottoscritta non ha potuto tenere in considerazione eventuali modifiche dello stato dei luoghi.

2. Determinazione del valore del lotto costituito dagli immobili oggetto di pignoramento

2.1 Immobile distinto al N.C.E.U. alla Sezione B Foglio 1 Mappale 4792 Subalterno 9

La valutazione relativa all'immobile pignorato è stata condotta secondo il criterio del “più probabile valore di mercato”.

A tal fine è stata condotta un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare prendendo in considerazione gli immobili al momento in vendita comparabili a quello oggetto di stima. Per fare ciò, la sottoscritta ha preso informazioni da alcune agenzie immobiliari, oltre ad aver valutato vari annunci di vendite di immobili reperiti sui siti Internet.

Al contempo, per avere conferma della conclusione a cui si è giunti analizzando il mercato, si è proceduto anche per una seconda via, esaminando i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del primo semestre del 2025, riferiti alla zona “Periferica/PIRRI NORD (BARRACCA – IS ARGIOLAS – S. TERESA)” del Comune di Cagliari nella quale ricade l'immobile oggetto di stima. Non essendo però presenti i valori relativi ai magazzini/depositi, secondo cui è accatastato l'immobile, la sottoscritta ha ritenuto opportuno considerare l'intervallo relativo alla destinazione produttiva, tra il valore di mercato minimo, 900,00 €/mq, e quello massimo, 1.200,00 €/mq. All'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare il valore medio di 1050,00 €/mq.

Quanto appena affermato è schematizzato di seguito nella tabella reperita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Laboratori	NORMALE	900,00	1200,00

Successivamente si è deciso di applicare al valore scelto un coefficiente correttivo per la determinazione del quale si è tenuto conto non della zona, essendo già stata presa in considerazione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la divisione in zone del Comune di Cagliari, ma solo delle caratteristiche dell'immobile.

Le caratteristiche dell'immobile valutate sono la *vetustà*, la *conservazione*, l'*altezza*, gli *impianti* e le *strutture*.

Dall'analisi di tutte queste caratteristiche, si è giunti ad ottenere un coefficiente correttivo pari a 0.79, che, moltiplicato per il valore di mercato unitario dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari, 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%	147,21
Superficie pareti divisorie interne	100%	22,51
Superficie pareti perimetrali	100%	21,03
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =		190,75

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

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO =	1.050,00 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO =	0,79
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO CORRETTO = 1050 €/mq x 0,79 =	829,50 €/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE =	190,75 mq
$V_m = 829,50 \text{ €/mq} \times 190,75 \text{ mq}$ (in arrotondamento) =	€ 158.227,00

2.2 Immobile distinto al N.C.E.U. alla Sezione B Foglio 1 Mappale 4792 Subalterno 7

La valutazione relativa all'immobile pignorato è stata condotta secondo il criterio del “più probabile valore di mercato”.

A tal fine è stata condotta un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare di Cagliari, ma più precisamente della zona di Barracca Manna in cui è ubicata l'unità immobiliare, prendendo in considerazione gli immobili al momento in vendita comparabili a quello oggetto di stima. Per fare ciò, la sottoscritta ha preso informazioni da alcune agenzie immobiliari della zona, oltre ad aver valutato vari annunci di vendite di immobili reperiti sui siti Internet.

Al contempo, per avere conferma della conclusione a cui si è giunti analizzando il mercato, si è proceduto anche per una seconda via, utilizzando i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del primo semestre del 2025, riferiti alla 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, 1.600,00 €/mq, e quello massimo, 2.200,00 €/mq. All'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare il valore medio pari a 1.900,00 €/mq.

Quanto appena affermato è schematizzato di seguito nella tabella reperita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1600,00	2200,00

Successivamente si è deciso di applicare al valore scelto un coefficiente correttivo per la determinazione del quale si è tenuto conto soltanto 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. Inoltre nello studio del coefficiente si è tenuto conto anche dell'assenza di un impianto citofonico/videocitofonico, l'influenza dei lavori necessari da effettuare nell'immobile, più precisamente la risistemazione del soffitto e delle pareti della cucina che, come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata, presentano segni di umidità.

Dall'analisi di tutte queste caratteristiche, si è giunti ad ottenere un coefficiente correttivo pari a 0.94, 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%	134,58
Superficie pareti divisorie interne	100%	6,93
Superficie pareti perimetrali	100%	14,68
Superficie veranda	60%	14,72
Superficie antistante l'ingresso	60%	9,98
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =		180,89

Si precisa che nello studio della superficie della veranda si è considerata una consistenza del 60% cioè nella condizione più svantaggiosa considerandola scoperta non sapendo se in un futuro si regolarizzerà con la presentazione di una nuova pratica edilizia o con la rimozione della copertura.

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 DELL'IMMOBILE	
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO =	1.900,00 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO =	0,94
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO CORRETTO = 1.900,00 €/mq x 0.94 =	1.786,00 €/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE =	180,89 mq
$V_m = 1.786,00 \text{ €/mq} \times 180,89 \text{ mq}$ (in arrotondamento)=	€ 323.069,00

Al valore di mercato appena calcolato andrebbero detratti gli oneri per la regolarizzazione della chiusura della veranda ottenibile o con la presentazione di una nuova pratica o con la rimozione della copertura presente allo stato attuale. Non essendo al momento possibile sapere su quale scelta si opererà per la veranda, si può solo indicare un costo complessivo ipotetico stimato in 5.000 €.

Tutto ciò premesso può essere così riassunto:

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE CON OPPORTUNE DETRAZIONI	
VALORE DI MERCATO V_m =	€ 323.069,00
SPESE PER VERANDA =	€ 5.000,00
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (in arrotondamento) =	€ 318.069,00

2.3 Immobile distinto al N.C.E.U. alla Sezione B Foglio 1 Mappale 4792

Subalterno 8

Sulla base di quanto indicato nelle risposte ai quesiti nella relazione di consulenza tecnica depositata in data 21/10/2023, non essendo certi che l'immobile oggetto di stima possa essere sanato, si ritiene opportuno valutare l'eventuale valore d'uso dell'immobile considerando che se anche l'immobile non fosse sanabile la sua demolizione non

sarebbe immediata perchè ci sarebbero dei tempi tecnici necessari per il riesame della pratica di condono, per l'eventuale immissione, qualora venisse emesso, per l'ordine di 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. Inoltre nello studio del coefficiente si è tenuto conto anche dell'assenza di un impianto citofonico/videocitofonico e dell'influenza dei lavori necessari per completare la realizzazione dell'unità immobiliare, quali ad esempio la tinteggiatura e la posa della pavimentazione nella zona giorno.

Dall'analisi di tutte queste caratteristiche, si è giunti ad ottenere un coefficiente correttivo pari a 0.90, 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 =	0,90
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO CORRETTO =	5,22 €/mq
5,80 €/mq x 0.90 =	
SUPERFICIE COMMERCIALE =	179,06 mq
VALORE CANONE LOCAZIONE MENSILE =	€ 934,69
5,22 €/mq x 179,06 mq =	
VALORE CANONE DI LOCAZIONE ANNUALE =	€ 11.216,28
VALORE CANONE DI LOCAZIONE PER 15 ANNI (in arrotondamento)=	€ 168.244,00

2.4 Immobile distinto al C.T. al Foglio 1 Mappale 7814

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima si è optato per utilizzare il metodo del valore di trasformazione.

Tenuto conto degli indici indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Risanamento Urbanistico Barracca Manna, si è supposto di realizzare una superficie massima di 57 mq con una superficie del lotto rimanente pari a 114 mq che si suppone verrà destinata a giardino. Di conseguenza, si avrà:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
VOLUME IPOTETICO REALIZZABILE =	171 mc
SUPERFICIE IPOTETICA REALIZZABILE =	57 mq
SUPERFICIE IPOTETICA GIARDINO =	114 mq
SUPERFICIE GIARDINO CONSIDERATA (CONSISTENZA AL 10%)	11,40 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE =	68,40 mq

Tenuto conto che i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del primo semestre del 2025, riferiti alla zona “Periferica/PIRRI NORD (BARRACCA MANNA – IS ARGIOLAS – S. TERESA)” del Comune di Cagliari nella quale ricade l'unità immobiliare oggetto di stima per le abitazioni civili varia tra il valore di mercato minimo, 1.600,00 €/mq, e quello massimo, 2.200,00 €/mq, all'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare il valore massimo pari a 2.200 €/mq. Di conseguenza avremo:

$$\text{VALORE IMMOBILE} = 2.200,00 \text{ €/mq} * 68,40 \text{ mq} = 150.480,00 \text{ €}$$

Ipotizzando però un costo di costruzione di 1800,00 €/mq e realizzando 57 mq, si avrebbe:

$$\text{SPESA REALIZZAZIONE IMMOBILE: } 1.800,00 \text{ €/mq} * 57 \text{ mq} = 102.600,00 \text{ €}$$

Di conseguenza il valore del terreno potrebbe essere dato dalla differenza tra il valore dell'immobile finito e la spesa di realizzazione dell'immobile:

$$\text{VALORE TERRENO} = 150.480,00 \text{ €} - 102.600,00 \text{ €} = \mathbf{47.880,00 \text{ €}}$$

Si sottolinea, come già espresso nella relazione di consulenza tecnica depositata dalla sottoscritta in data 21/10/2023, che il terreno sopra valutato acquisisce tale valore per come si presenta allo stato attuale, inserito nel lotto urbanistico di cui fanno parte gli immobili sopra stimati, in quanto la possibile volumetria realizzabile stimata nei calcoli sopra potrebbe, anche se non lo si può affermare con assoluta certezza, contribuire a rendere sanabile l'immobile posto al primo piano del fabbricato.

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

Dopo aver valutato nei punti 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 espresse nei punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4:

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 =	€ 168.244,00
IMMOB. DISTINTO AL C.T. SEZ. B FG. 1 MAPP. 1718 =	€ 47.880,00
VALORE FINALE TOTALE DEGLI IMMOBILI =	€ 692.420,00

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 =	€ 692.420,00
SPESE PER RIESAME SANATORIA =	€ 7.000,00
RIDUZIONE DELL'ASSENZA PER GARANZIA DI VIZI =	€ 34.621,00
VALORE FINALE DEL LOTTO (in arrotondamento) =	€ 650.799,00

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 = 650.799,00 €**

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, 27 Febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

