

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione estimativa immobili

FALLIMENTO N. 62/2008

SANT'ELENA COSTRUZIONI di *** e ***** S.n.c..**

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Bruno Malagoli

CURATORE FALLIMENTARE:

Dott.ssa Roberta Asuni

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Dott. Ing. Maurizio Ebau

Febbraio 2024

1. PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Ebau nato a Cagliari (CA) il 07.10.1983, residente a Cagliari (CA) in Vico Conte Biancamano n.3, C.F. BEAMRZ83R07B354P, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 7644 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari al n. 1609/2016, è stato incaricato il giorno 23/03/2023, con istanza di nomina CTU N°1148/2023, dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Bruno Malagoli per predisporre la perizia di stima degli immobili, di proprietà della società Sant'Elena Costruzioni di ***** e ***** S.n.c., relativa alla procedura fallimentare n° 62/2008.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inoltrando le richieste di accesso agli atti presso gli uffici Edilizia Privata e Condoni Edilizio del Comune di Quartu Sant'Elena, in cui ricadono gli immobili oggetto della presente Relazione CTU, i riferimenti sono di seguito:

Proprietà *****.

PROGR.	TITOLARITA'	UBICAZIONE	SEZ./FOGLIO	PART.	Su b.	DESCRIZIONE DEL BENE
A1	Proprietà per 1/1	Quartu Sant'Elena- Via Scarlatti, 30	29	3029 (ex 1682)	2	Appartamento cat. A/3 - Piano terra
A2	Proprietà per 1/1	Quartu Sant'Elena- Via Scarlatti, 26	29	3029 (ex 1682)	6	Appartamento cat. A/3 - Piano terzo
A3	Proprietà per 1/1	Quartu Sant'Elena- Via Scarlatti, 28	29	3029 (ex 1682)	3	Locale cat. C/3 - Piano terra

In data 26/05/2023 è stata reperita tramite Portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale (visure storiche, visure planimetriche ed estratto di mappa), relative agli immobili sopra descritti di proprietà della sig.ra ***** , essenziali al momento del primo sopralluogo presso gli stessi.

La richiesta di accesso agli atti per gli immobili riportati in tabella è stata inoltrata tramite PEC il giorno 06/09/2023. In data 25/10/2023 il Settore 8 - Edilizia Privata del Comune di Quartu Sant'Elena rispondeva che la richiesta presentata non riportava elementi sufficienti per la ricerca della pratica edilizia oggetto della presente relazione peritale.

Pertanto, in data 02/11/2023, dopo un'accurata ricerca, si è provveduto ad integrare tale richiesta fornendo ulteriori elementi identificativi.

In data 27/11/2023 l'Ufficio Condono del Comune di Quartu Sant'Elena provvedeva ad inviare i seguenti documenti (**allegato n°7**):

- Concessione in Sanatoria domanda Prot.7752 del 28/03/1986 reg. n.4/605 rilasciata al sig. ***** , in data 20/06/1991;
- Concessione in Sanatoria domanda Prot.26954 del 23/09/1994 reg. n.1/3, rilasciata alla sig.ra ***** in data 22/01/1997.

In data 15/12/2023 l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Quartu Sant'Elena inviava (**allegato n°7**):

- Licenza di Costruzione del 04/10/1975, rilasciata al sig. *****;
- Concessione di Variante prot. n. 10342 pratica n. 154 del 26/06/1991, rilasciata al sig. *****.

In data 11.10.2023 si è proceduto ad un sopralluogo di rilievo presso gli immobili oggetto della presente, anche se ancora non provvisto di documentazione tecnica comunale ma solo delle planimetrie catastali, al fine di effettuare un rilievo metrico, constatare le condizioni degli immobili ed eseguire un report fotografico.

Successivamente all'acquisizione della documentazione tecnica da parte dei vari Uffici del Comune di Quartu Sant'Elena, utile per la conoscenza approfondita dei casi di studio, il sottoscritto ha potuto iniziare la stesura della presente relazione peritale.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale, sono ubicati al piano terra e piano terzo di un fabbricato su quattro livelli, sito in Via Scarlatti n. 26-28-30, nel Comune di Quartu Sant'Elena, più precisamente nel settore est della città. L'immobile si trova all'ingresso del centro urbano di Quartu Sant'Elena percorrendo Via Guglielmo Marconi da Cagliari e voltando a destra in via Turati che risulta essere la quinta traversa a sinistra. L'immobile risulta essere ben collegato con il resto della città per mezzo della già citata Via Guglielmo Marconi e di Viale Cristoforo Colombo. Nelle immediate vicinanze dell'immobile vi sono Centri commerciali, altre attività di vario genere, banche, strutture sanitarie e scolastiche.

Dal punto di vista urbanistico, a norma del Piano Urbanistico Comunale vigente, l'immobile è inserito nella zona omogenea "B" ("Si tratta della quota prevalente della "città compatta" quartese, composta da edilizia tradizionale e recente") ed in particolare nella sottozona "B2" ("Tessuti inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est, verso Is Arenas") regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. (**allegato n°2**)

A livello di pianificazione regionale, a norma del Piano Paesaggistico Regionale, il fabbricato in cui sussistono gli immobili è inserito tra le espansioni recenti, nell'ambito di paesaggio 1 del Golfo di Cagliari e quindi vi sono i seguenti vincoli (**allegato n°2**):

- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)
- Oasi Permanenti di Protezione Faunistica
- Zone umide costiere / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali))
- Zone umide costiere Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010 / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali)).

Risulta inoltre inserito nella perimetrazione delle Zone umide D.P.R. 448-76 / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.i, nella Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2022, risulta in zona D4 / Danno potenziale molto elevato, nella Mappa del pericolo idraulico Regione Sardegna (PAI_PGRA_PSFF) - Rev. 2022, Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi), con PSFF, scenari PGRA e studi comunali in zona Hi1 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) e nella Mappa del rischio idraulico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2022, zona Ri2 / Rischio idraulico medio.

A norma della Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA il fabbricato si trova in zona P1/ Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010.

In ultima analisi, la zona in cui ricade il fabbricato è tra le Zone Umide di Importanza Internazionale - STAGNO DI MOLENTARGIUS / Zona Ramsar: Stagno Di Molentargius; Dati da gazzetta ufficiale - Nome: Stagno di Molentargius - Superficie: 1401 mq.

4. ANALISI DEGLI IMMOBILI

4.1 APPARTAMENTO VIA SCARLATTI 30 – PIANO TERRA



4.1.1 REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

A) VERIFICA CATASTALE

L'immobile risulta distinto al NCEU al Foglio 29, particella 3029, sub.2, consistenza 4,5 vani, categoria A/3.

A seguito di un'analisi documentale reperita tramite il portale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha potuto constatare che la visura planimetrica depositata, presenta alcune difformità rispetto lo stato dei luoghi rilevato. La dimensione della cucina risulta inferiore di 2,44 mq ed in particolare una parete della stessa che sia affaccia sul cortile posteriore, risulta di lunghezza inferiore di circa 1.00 mt rispetto a quanto riportato in visura planimetrica, inoltre, nel cortile esterno di pertinenza esclusiva, è stato realizzato senza nessuna autorizzazione un locale lavanderia di 5.40 mq (**allegato n°8**).

B) VERIFICA EDILIZIA

Dai documenti reperiti mediante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, Concessione in Sanatoria domanda Prot.7752 del 28/03/1986 reg. n.4/605 e Concessione di Variante prot. n. 10342 pratica n. 154 del 26/06/1991, e dal sopralluogo effettuato precedentemente, la difformità riscontrata risulta essere la stessa rispetto alla verifica catastale di cui sopra. Inoltre, dalla Concessione di Variante summenzionata è emerso che l'immobile ha subito un cambio di destinazione d'uso, da civile abitazione a laboratorio per attività artigianale anche se catastalmente ad oggi risulta essere accatastato come civile abitazione.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ha constatato che le difformità risultano sanabili rispetto al titolo rilasciato dal Comune di Quartu Sant'Elena e precedentemente menzionato (**allegato n°7**).

Al fine di valutare meglio tutte le differenze riscontrate tra la planimetria catastale, lo stato assentito e lo stato dei luoghi, si consultino gli elaborati grafici dell'**allegato n°4**.

Documentazione mancante o non reperita alla data di stesura della presente Relazione CTU

- Certificato di agibilità;
- Collaudo o idoneità statica;
- Attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, telefonico e TV;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Variazione catastale a seguito delle modifiche summenzionate.

4.1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento oggetto della presente è situato al piano terra del fabbricato, con accesso indipendente direttamente dalla via Scarlatti civico 30 **(foto da 1 a 17)**.

L'altezza interna degli ambienti è pari a mt. 3,10. Le partizioni interne sono in laterizio forato dello spessore cm. 10,00.

L'appartamento è costituito da un ingresso, dal quale, tramite un disimpegno, si accede ai vari ambienti; soggiorno, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale ed un bagno. Dalla cucina si accede ad un cortile esterno di pertinenza esclusiva dell'appartamento.

Gli infissi interni sono in legno con pannellatura in vetro bugnato, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, cassonetto in legno e avvolgibile in PVC.

La pavimentazione è in gres di colore chiaro ad eccezione della cucina che presenta motivi floreali tipici degli anni settanta, la cucina e il bagno sono rivestiti fino ad un'altezza di circa mt 2,00 con piastrelle in ceramica bianca.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e impianto idrico tuttavia privi di dichiarazione di conformità e/o rispondenza, entrambi sottotraccia; vi sono n.2 pompe di calore mono split marca "Hokkaido" di potenza nominale in riscaldamento pari a KW 2,93, a servizio del soggiorno e della camera da letto ed una stufa a biomassa a Pellet marca "Palazzetti", posizionata nel corridoio. Per l'acqua calda sanitaria viene utilizzato un boiler elettrico da lt.30, marca Ferreli.

Gli impianti summenzionati sono stati acquistati ed installati dall'occupante dell'immobile.

Complessivamente gli ambienti esaminati al momento del sopralluogo, risultano essere in buono stato conservativo.

Attualmente l'immobile risulta occupato, tuttavia l'abitante dell'immobile riferisce di non aver sottoscritto nessun contratto di locazione con la Proprietaria.

Si precisa che comunque, per accertare quanto riferito dall'occupante dell'immobile, è stato richiesto il giorno 07/02/2024 a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, una verifica sul deposito di regolare contratto di locazione tuttavia, al momento della consegna della presente relazione, il sottoscritto non ha ancora ricevuto riscontro (allegato n° 10).

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	73,48 mq	1,00	73,48 mq	3,10 mt	Terra

Cortile	23,26 mq	0.15	3,49 mq		Terra
Lavanderia	5,56 mq	0.20	1,11 mq	2,50 mt	Terra
Totale			78,08 mq		

4.1.3 REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE ESISTENTI NON CONFORMI

Per quanto sopra descritto, per sanare le difformità riscontrate sarà necessario fare le debite verifiche urbanistiche e procedere con un cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a civile abitazione ed eventualmente con un accertamento di conformità per "sanare", qualora vi fosse ancora del volume disponibile, il locale lavanderia in cortile, contestualmente saranno sanate anche le variazioni delle partizioni interne. Qualora non sarà possibile effettuare accertamento di conformità per il volume in più del locale lavanderia, si dovrà procedere alla demolizione dello stesso (redigendo apposita pratica edilizia) e successivamente procedere con cambio di destinazione d'uso modificando anche partizioni interne (Mancata SCIA con pagamento di sanzioni amministrative).

Per la regolarizzazione della situazione catastale sarà necessario presentare una variazione catastale, inserendo la nuova planimetria dello stato di rilievo.

4.2 APPARTAMENTO VIA SCARLATTI 26 - PIANO TERZO



4.2.1 REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

A) VERIFICA CATASTALE

L'immobile risulta distinto al NCEU al Foglio 29, particella 3029, sub.6, consistenza 4,5 vani, categoria A/3.

A seguito di un'analisi documentale nel portale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate il sottoscritto ha potuto constatare che la visura planimetrica catastale depositata risulta non conforme

rispetto allo stato dei luoghi. In fase di rilievo sono state rilevate due partizioni interne in vetro mattone non rappresentate nella planimetria. Si segnala inoltre che in planimetria catastale è rappresentata una finestra della camera matrimoniale che di fatto non è presente ed inoltre non risulta rappresentato un locale ripostiglio presente di fatto esistente (**allegato n°8**).

B) VERIFICA EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha constatato che l'immobile risulta non conforme alla Concessione in Sanatoria Prot. 26954 del 23/09/1994 reg. n.1/3 rilasciata dal Comune di Quartu Sant'Elena. In fase di rilievo sono state rilevate due partizioni interne in vetro mattone non rappresentate nella planimetria dello stato assentito. Si segnala inoltre che nella pianta dello stato assentito non risulta rappresentata parte della terrazza che tuttavia è sempre esistita ed è rappresentata anche nella planimetria catastale (**allegato n°7**).

Al fine di valutare meglio tutte le differenze riscontrate tra la planimetria catastale, lo stato assentito e lo stato dei luoghi, si consultino gli elaborati grafici dell'**allegato n°4**.

Documentazione mancante o non reperita alla data di stesura della presente Relazione CTU

- Certificato di agibilità;
- Collaudo o idoneità statica;
- Attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Variazione catastale a seguito delle modifiche summenzionate.

4.2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento in esame è situato al piano terzo dello stesso fabbricato, ma con accesso tramite scala condominiale dalla via Scarlatti civico 26 (**foto da 18 a 30**).

L'altezza media interna è pari a mt 2.45, mentre il locale bagno ha un'altezza di mt 2,57. Le partizioni interne sono in laterizio forato dello spessore cm. 10,00.

L'immobile è costituito da un ampio ingresso/soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede agli altri ambienti: due camere da letto, una matrimoniale (priva di finestra) ed una singola, un bagno. Inoltre, l'immobile è dotato di un'ampia terrazza panoramica scoperta.

Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio con vetro camera, questi ultimi hanno cassonetto in alluminio e avvolgibile in PVC, gli infissi interni sono in legno con pannello cieco. La pavimentazione sia interna che esterna (terrazza) è in gres di colore chiaro, il bagno è rivestito fino ad una altezza di circa mt. 2.00.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e impianto idrico, entrambi sottotraccia; è presente uno scaldacqua a gas che versa in condizioni tali per cui si consiglia la sostituzione, ed una pompa di calore aria aria invertibile monosplit con potenza nominale pari a 4.05 kW.

Complessivamente gli ambienti esaminati al momento del sopralluogo, risultano essere in buono stato conservativo.

Attualmente l'immobile risulta libero.

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale	Altezza media	Piano
Abitazione	73,17 mq	1,00	73,17 mq	2,45 mt	Terzo
Ripostiglio	1,80 mq	0,20	0,36 mq	2,30 mt	Terzo
Terrazza	54,22 mq	0,35 (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	11,67 mq	-	Terzo
Totale			85,20 mq		

4.2.3 REGULARIZZAZIONE DELLE OPERE ESISTENTI NON CONFORMI

Le difformità riscontrate relative all'altezza degli ambienti interni aventi tutti una misura inferiore a mt. 2,70 per i vani principali, non sono regolarizzabili, per cui l'immobile, nonostante la Concessione in Sanatoria ottenuta come civile abitazione, non possiede i requisiti per essere definita agibile dal punto di vista igienico-sanitario.

Per la regolarizzazione della situazione catastale sarà necessario presentare una variazione, inserendo la nuova planimetria dello stato di rilievo.

4.3 LOCALE ARTIGIANALE VIA SCARLATTI 28



4.3.1 REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

A) VERIFICA CATASTALE

L'immobile risulta distinto al distinto al NCEU al Foglio 40, particella 3406, sub.3, consistenza 173 mq, categoria C/3.

Dai documenti reperiti tramite il portale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate il sottoscritto ha potuto constatare che la visura planimetrica depositata non risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato. In particolare sono presenti delle difformità in ambienti e partizioni interne (**allegato n°8**).

B) VERIFICA EDILIZIA

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla Concessione in Sanatoria Prot. 7752 del 28/03/1986 reg. n.4/605 e Concessione di Variante prot. n. 10342 pratica n. 154 del 26/06/1991. In particolare sono presenti delle difformità in ambienti e partizioni interne (**allegato n°7**).

Al fine di valutare meglio tutte le differenze riscontrate tra la planimetria catastale, lo stato assentito e lo stato dei luoghi, si consultino gli elaborati grafici dell'**allegato n°4**.

Documentazione mancante o non reperita alla data di stesura della presente Relazione CTU

- Certificato di Agibilità;
- Collaudo o idoneità statica;
- Attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE);
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- Variazione catastale a seguito delle modifiche summenzionate.

4.3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il locale artigianale ubicato al piano terra è accessibile direttamente dalla via Scarlatti 28, attualmente ospita un autolavaggio (**foto da 31 a 36**).

Una porzione del locale è annessa all'interno della sagoma dell'intero fabbricato, la restante parte si sviluppa all'esterno del fabbricato. La porzione esterna al fabbricato è dotata di copertura presumibilmente in lastre di cemento amianto, da verificare con ditta specializzata ed alcune lastre ondulate curve in vetroresina che permettono un'illuminazione naturale del locale; sono presenti, inoltre, due ampie finestrate fissi con vetro singolo e telaio in ferro. Si accede direttamente dalla Via Scarlatti, civico 28 per mezzo di un ampio ingresso carrabile dotato di serranda avvolgibile motorizzata in acciaio zincato.

Il pavimento rivestito con mattonelle in Klinker, presenta in diversi punti fenomeni di distacco. L'immobile è dotato di impianto elettrico a vista entro canalette in PVC e impianto idrico-sanitario, per entrambi gli impianti non vi è la dichiarazione di conformità o di rispondenza per il tipo di attività svolta.

Gli ambienti esaminati al momento del sopralluogo necessitano di una manutenzione ordinaria e straordinaria, per adeguamento impiantistico e la messa in sicurezza della copertura presumibilmente in cemento amianto.

Attualmente l'immobile risulta occupato e vi si svolge un'attività di auto lavaggio.

Si precisa che è stato richiesto a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, una verifica sul deposito di regolare contratto di locazione tuttavia, al momento della consegna della presente relazione, il sottoscritto non ha ancora ricevuto riscontro (allegato n° 10).

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale	Altezza media	Piano
Locale Autolavaggio	169,70 mq	1,00	169,70 mq	3,60 mt	Terra
WC	1,90 mq	1,00	1,90 mq	3,00	Terra
Ripostiglio 1	3,04 mq	0,50	1,52 mq	3,00	Terra
Ripostiglio 2 (da sanare)	2,50 mq	0,50	1,25 mq	2,20	Terra
Totale			174,37 mq		

4.3.3 REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE ESISTENTI NON CONFORMI

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili attraverso una Pratica edilizia di sanatoria con pagamento di sanzioni amministrative.

Per la regolarizzazione della situazione catastale sarà necessario presentare una variazione, inserendo la nuova planimetria dello stato di rilievo.

5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della presente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato per gli immobili descritti, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare dapprima il metodo sintetico comparativo attraverso i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI),

moltiplicando le superfici commerciali delle componenti costituenti gli immobili per il rispettivo prezzo medio per metro quadro.

Successivamente si è proceduto alla verifica dell'attendibilità del valore totale trovato con il metodo precedente inserendo i dati degli immobili in questione all'interno di portali internet dedicati alle valutazioni immobiliari per capire se l'ordine di grandezza ottenuto risultasse coerente. In ultima analisi sono stati ricercati degli immobili simili in vendita o venduti di recente nelle stesse zone in cui sussistono gli immobili in esame.

I principi tecnici utilizzati sono quelli dell'estimo e, per le unità immobiliari in oggetto, sono state considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

6. STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

6.1 PREMESSE

Per una formulazione dei valori della stima si è reso necessario consultare, come già detto, sia fonti dirette che fonti indirette, inoltre sono state individuati i fattori che incidono sulla determinazione dei valori di mercato, per cui oltre alla superficie commerciale (calcolata a norma della UNI 10750/2005) il è necessario tenere in considerazione: lo stato conservativo e manutentivo generale delle componenti edilizie, la distribuzione degli spazi interni, al presenza e le condizioni di tutti gli impianti, l'ubicazione geografica dell'immobile e la sua posizione rispetto al contesto, la panoramicità, la presenza e la fruibilità di servizi di vario tipo, ecc.

Questi elementi di deprezzamento e di valorizzazione (**allegato n°6**) combinati tra di loro restituiranno un coefficiente correttivo, il quale andrà poi moltiplicato per il prezzo a metro quadro dell'immobile e la sua superficie commerciale. I valori al metro quadro si possono ricavare dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" (OMI) ed i dati sono aggiornati al primo semestre del 2023. Per ottenere una maggiore precisione nella stima si consulteranno anche delle banche dati delle quotazioni immobiliari (presenti in diversi portali Internet) che si basano sulla media dei valori di vendita reali per ciascuna zona interessata (**allegato n°5**). Questi valori saranno messi in relazione e combinati con quelli OMI al fine di restituire un valore il più possibile coerente.

VALORE DI MERCATO = PREZZO al MQ x SUPERFICIE COMMERCIALE x COEFF. CORRETTIVO (*)

A questo punto, per avere un riscontro sull'ordine di grandezza del valore di mercato ottenuto, si faranno delle valutazioni immobiliari attraverso alcuni portali Internet del ramo immobiliare che forniscono delle quotazioni aggiornate sull'andamento del mercato e contengono valutometri professionali che, oltre a calcolare la superficie commerciale (secondo il Codice delle valutazioni immobiliari), utilizzano parametri molto simili a quelli adottati per la restituzione del coefficiente correttivo.

Successivamente i valori ottenuti verranno comparati con quelli di altri immobili realmente in vendita, o appena venduti, aventi caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona di riferimento dell'immobile considerato.

6.2 APPARTAMENTO VIA SCARLATTI 30 – PIANO TERRA

L'immobile si trova nel Comune di Quartu Sant'Elena, nella zona Periferica/PERIFERIA OVEST (VIA GIOTTO - VIA DELLA MUSICA), Codice zona D1, Microzona 2.

L'immobile in questione risulta accatastato in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico). Dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" si evince che per le abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) il prezzo minimo è di 1.100 €/mq mentre il prezzo massimo è di 1.500 €/mq.

Per scegliere la fascia di prezzo da utilizzare, il sottoscritto ha consultato alcuni portali Internet che riportano il reale prezzo di vendita aggiornato all'attualità dei fatti ed ha constatato che i prezzi, soprattutto nell'ultimo anno, sono incrementati, infatti il prezzo medio si attesta intorno ai 1.500 €/mq.

La superficie commerciale risulta pari a 78,08 mq, invece il coefficiente correttivo dato da percentuali di deprezzamento e valorizzazione degli elementi costituenti l'immobile risulta pari a 1,02911.

Applicando la formula (*), si ha: $V_m = 1.500,00 \times 78,08 \times 1,02911 = \text{€ } 120.529,36$ **(1)**

6.2.1 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITA' DELLA STIMA EFFETTUATA

Prendendo in considerazione due portali Internet di valutazione immobiliare in cui è possibile inserire diversi parametri di calcolo, si sono ottenuti i seguenti risultati:

Casa.it: € 130.000,00

Borsinoimmobiliare.it: € 97.218,00

Idealista.it: € 133.791,00

Immobiliare.it: € 149.000,00

Inpoi.it: € 123.000,00

Requot.com: € 82.822,00

Per cui prendiamo in considerazione il valore medio tra i valori trovati, cioè: € 119.305,17 **(2)**

Dopo una ricerca tra annunci immobiliari di varie agenzie, il sottoscritto ha potuto constatare che il mercato immobiliare nella zona risulta mediamente attivo ed è stato possibile reperire tre immobili in vendita con caratteristiche simili.

- **Immobile n. 1 - Via Mascagni:** è ubicato al piano terra, costituito da tre locali (di cui due camere da letto) per un totale di 85 mq commerciali, senza giardino. A differenza dell'immobile in oggetto, questo possiede due camere da letto ma per il resto sono paragonabili. E' in vendita a 185.000,00 euro.
- **Immobile n. 2 - Via Mercadante:** è ubicato al secondo ed ultimo piano di un condominio, costituito da tre locali (una camera da letto) per un totale di 75 mq commerciali. A differenza dell'immobile in oggetto in luogo del giardino ha un'ampia terrazza in quanto posto al piano secondo ma per il resto sono comparabili. E' in vendita a 122.000,00 euro.
- **Immobile n. 3 - Via Parini-Via Leoncavallo:** è ubicato al piano primo di un condominio, è costituito da tre locali (due camere da letto) per un totale di 90 mq commerciali. A differenza dell'immobile in oggetto, possiede due camere da letto ed è posto al piano primo senza terrazza. L'immobile è in buono stato ma necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria di ammodernamento impiantistico. E' in vendita a 125.000,00 euro.

Dall'analisi degli immobili, emerge quanto anticipato precedentemente, cioè l'incremento dei prezzi medi a metro quadro.

Alla luce di tutte le analisi fatte, si può constatare che il valore complessivo di vendita calcolato dal sottoscritto risulta essere attendibile, tuttavia analizzando meglio l'attuale mercato immobiliare, riguardo allo specifico caso di studio, risulta che i valori ottenuti precedentemente siano da incrementare, infatti, prendendo in considerazione i precedenti immobili di paragone di simili dimensioni e contando anche che l'immobile in oggetto è in buono stato, ristrutturato, impianto di termo condizionamento autonomo e possiede anche un giardino esclusivo, il sottoscritto ritiene opportuno maggiorare del 10% la media dei prezzi ottenuti nei punti **(1)** e **(2)**, per cui si otterrà il valore maggiorato di € 131,908,99, approssimabile ad € 132.000,00

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si può assumere pari ad € **132.000,00**, che risulta sicuramente un prezzo più comparabile ed attendibile.

6.3 APPARTAMENTO VIA SCARLATTI 26 – PIANO TERZO

L'immobile si trova nel Comune di Quartu Sant'Elena, nella zona Periferica/PERIFERIA OVEST (VIA GIOTTO - VIA DELLA MUSICA), Codice zona D1, Microzona 2.

L'immobile in questione risulta accatastato in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico). Dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" si evince che per le abitazioni di

tipo economico (categoria catastale A/3) il prezzo minimo è di 1.100 €/mq mentre il prezzo massimo è di 1.500 €/mq.

Come già precedentemente detto del paragrafo precedente riguardante la quotazione dell'immobile di Via Scarlatti n. 30, consultando alcuni portali Internet che riportano il reale prezzo di vendita aggiornato all'attualità dei fatti si è constatato che i prezzi, soprattutto nell'ultimo anno, sono incrementati, infatti il prezzo medio si attesta intorno ai 1.500 €/mq.

La superficie commerciale risulta pari a 85,20 mq, invece il coefficiente correttivo dato da percentuali di deprezzamento e valorizzazione degli elementi costituenti l'immobile risulta pari a 1,09177.

Applicando la formula (*), si ha: $V_m = 1.500,00 \times 85,20 \times 1,09177 = \text{€ } 135.528,21$ **(1)**

6.3.1 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITA' DELLA STIMA EFFETTUATA

Prendendo in considerazione due portali Internet di valutazione immobiliare in cui è possibile inserire diversi parametri di calcolo, si sono ottenuti i seguenti risultati:

Casa.it: € 130.000,00

Borsinoimmobiliare.it: € 111.103,00

Idealista.it: 138.166€

Immobiliare.it: € 159.000,00

Inpoi.it: € 141.000,00

Requot.com: € 80.515,00

Per cui prendiamo in considerazione il valore medio tra i valori trovati, cioè: € 126.630,67 **(2)**

Dopo una ricerca tra annunci immobiliari di varie agenzie, il sottoscritto ha potuto constatare che il mercato immobiliare nella zona risulta mediamente attivo ed è stato possibile reperire tre immobili in vendita con caratteristiche simili, questi immobili sono gli stessi già analizzati nel paragrafo precedente:

Immobilabile n. 1 - Via Mascagni:

A differenza dell'immobile in oggetto, questo risulta ubicato al piano terra con giardino. E' in vendita a 185.000,00 euro.

Immobilabile n. 2 - Via Mercadante:

Tipologia e caratteristiche comparabili all'immobile in oggetto. E' in vendita a 122.000,00 euro.

Immobilabile n. 3 - Via Parini-Via Leoncavallo

A differenza dell'immobile in oggetto è posto al piano primo senza terrazza. L'immobile è in buono stato ma necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria di ammodernamento impiantistico. E' in vendita a 125.000,00 euro.

Dall'analisi degli immobili, emerge quanto anticipato precedentemente, cioè l'incremento dei prezzi medi a metro quadro.

Alla luce di tutte le analisi fatte, si può constatare che il valore complessivo di vendita calcolato dal sottoscritto risulta essere attendibile, tuttavia analizzando meglio l'attuale mercato immobiliare, riguardo allo specifico caso di studio, risulta che i valori ottenuti precedentemente siano da incrementare, infatti, prendendo in considerazione i precedenti immobili di paragone di simili dimensioni e contando anche che l'immobile in oggetto è in buono stato, dotato di pompa di calore, scaldacqua a gas e ampia terrazza di pertinenza esclusiva, il sottoscritto ritiene opportuno maggiorare del 10% la media dei prezzi ottenuti nei punti (1) e (2), per cui si otterrà il valore maggiorato di € 144.187,384, approssimabile ad € 144.000,00.

Tuttavia, come già menzionato nel paragrafo 4.2.2, nonostante l'immobile abbia ottenuto regolare Concessione in sanatoria per uso di civile abitazione, si ricorda che esso ha un'altezza media interna pari a 2,45 mt, cioè inferiore ai mt. 2,70 prescritti dalla Legge per la verifica dei requisiti igienico sanitari degli ambienti principali, pertanto il sottoscritto intende applicare una percentuale di deprezzamento pari al 20%, ottenendo quindi il più probabile valore di mercato pari ad **€ 115.200,00**.

6.4 LOCALE ARTIGIANALE VIA SCARLATTI 28.

L'immobile si trova nel Comune di Quartu Sant'Elena, nella zona Periferica/PERIFERIA OVEST (VIA GIOTTO - VIA DELLA MUSICA), Codice zona D1, Microzona 2.

L'immobile in questione risulta accatastato in categoria C/3 (Laboratori artigianali). Dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" si evince che per i laboratori artigianali (categoria catastale C/3) il prezzo minimo è di 700 €/mq mentre il prezzo massimo è di 1.000 €/mq.

Per scegliere la fascia di prezzo da utilizzare, il sottoscritto ha consultato alcuni portali internet che riportano il reale prezzo di vendita aggiornato all'attualità dei fatti ed ha constatato che i prezzi lievemente inferiori a quanto previsto, infatti il prezzo medio dei laboratori artigianali (categoria C/3) nel portale internet BorsinoImmobiliare.it risulta pari a 691 €/mq, pertanto si può assumere con buona approssimazione il prezzo medio tra quello della Banca dati delle quotazioni immobiliari (850 €/mq) e quello riportato dal portale Borsino Immobiliare. Tale prezzo è di circa 770 €/mq, approssimabile ad 800 €/mq considerando la zona in cui il locale è inserito.

La superficie commerciale risulta pari a 174,37 mq, il coefficiente correttivo si considera pari a 0,90 (ridotto del 10%) in quanto l'immobile presenta difformità ed una probabile copertura realizzata in lastre di cemento amianto.

Applicando la formula (*), si ottiene: $V_m = 800 \times 174,37 \times 0,90 = \text{€ } 125.546,40$ **(1)**

6.4.1 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITA' DELLA STIMA EFFETTUATA

Prendendo in considerazione alcuni portali Internet di valutazione immobiliare, che considerino anche i locali artigianali, in cui è possibile inserire diversi parametri di calcolo, si sono ottenuti i seguenti risultati:

Requot.com: € 130.606,00

BorsinoImmobiliare.it: € 124.457,00

Per cui prendiamo in considerazione il valore medio tra i valori trovati, cioè circa: € 127.531,50 **(2)**

Dopo una ricerca tra annunci immobiliari di varie agenzie, il sottoscritto ha potuto constatare che nella zona non ci sono immobili in vendita con caratteristiche e dimensioni paragonabili all'immobile oggetto della presente valutazione, si elencano giusto due riscontri su locali artigianali non utilizzati però come Officina o Autolavaggio, per cui con finiture certamente migliori.

- **Immobilie n. 1 - Via Boito:** locale artigianale ad angolo con tre vetrine ed un totale di 73 mq. A differenza dell'immobile in oggetto, oltre ad avere un doppio affaccio con vetrina, ha anche circa 100 mq di superficie commerciale in meno, tuttavia viene valutato circa 1.600 €/mq, valore decisamente troppo alto per il locale oggetto della presente valutazione, il quale presenta finiture tipiche da officina/autolavaggio con un unico ingresso con serranda metallica.
Il prezzo di vendita è di € 115.000,00.
- **Immobilie n. 2 - Via Cimabue:** locale artigianale ad uso officina con una superficie totale di 450 mq. A differenza dell'immobile in oggetto, oltre ad essere collocato in un'altra zona della Città di Quartu Sant'Elena, ha anche più del doppio della superficie commerciale, tuttavia viene valutato circa 855 €/mq, valore più in linea per la zona ed per la tipologia di immobile di Il prezzo di vendita è di € 385.000,00.

Escludendo il primo immobile di paragone in quanto di caratteristiche differenti, il secondo, a parte le dimensioni e la zona, come prezzo al metro quadro si avvicina decisamente a quanto stimato dal sottoscritto, per cui l'ordine di grandezza è paragonabile e per cui risulta verificata l'attendibilità della stima si può procedere con una media dei valori ottenuti precedentemente nei punti **(1)** e **(2)** da cui si

ottiene un valore pari ad € 126.538,95, approssimabile per difetto a causa delle problematiche descritte nel paragrafo 4.3.2 ad € 125.000,00.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si può assumere pari ad € **125.000,00**, che risulta sicuramente un prezzo più comparabile ed attendibile.

6.5 RIEPILOGO GENERALE DEGLI IMPORTI STIMATI

IMMOBILE	PROPRIETARIO	TITOLARITA'	VALORE STIMATO	VALORE DI TITOLARITA'
Appartamento Via Alessandro Scarlatti 30 - Quartu Sant'Elena(CA)	Sig.ra *****	1/1	€ 132.000,00	€ 132.000,00
Appartamento Via Alessandro Scarlatti 26 - Quartu Sant'Elena(CA)	Sig.ra *****	1/1	€ 115.200,00	€ 115.200,00
Locale artigianale Via Alessandro Scarlatti 28 - Quartu Sant'Elena(CA))	Sig.ra *****	1/1	€ 125.000,00	€ 125.000,00
Totale valore degli immobili stimati			€ 372.200,00	€ 372.200,00

7. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' PRESENTI ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI (allegato n°9)

7.1 Foglio 29, Part. 3029 (ex 1682), sub. 2-3-6

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/2016 - Registro Particolare 21098 Registro Generale 27765.
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

7.2 Foglio 29, Part. 1682 (soppressa), sub. 2-3-6

1. ISCRIZIONE del 14/02/2007 - Registro Particolare 907 Registro Generale 6187, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 63/2007 del 05/01/2007, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (vedi unità negoziale n.10)

2. ISCRIZIONE del 13/07/2007 - Registro Particolare 5468 Registro Generale 28599, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 3222/2006 del 18/07/2006, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (vedi unità negoziale n.2)

3. ISCRIZIONE del 13/11/2007 - Registro Particolare 8736 Registro Generale 45081, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 1035/2007 del 22/03/2007, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (**vedi unità negoziale n.3**)

7.3 Ricerca per Codice Fiscale: PNADNL72T65H118A

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 07/11/2008 - Registro Particolare 25600 Registro Generale 37533, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 580/2008 del 16/10/2008

Si precisa che dagli elenchi sintetici sopra riportati sono stati omesse le formalità non inerenti gli immobili oggetto di perizia.

8. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica redatta in n. 19 pagine e completata da n. 10 allegati a costituirne parte integrante, presentando contestualmente il calcolo della parcella per gli onorari e per le spese sostenute.

Cagliari, 27/02/2024

Il CTU

Dott. Ing. Maurizio Ebau

INDICE

1) Premesse	pag.2
2) Descrizione delle operazioni peritali	pag.2
3) Inquadramento territoriale ed urbanistico	pag.3
4) Analisi degli immobili	pag.4
4.1 Appartamento Via Scarlatti 30 – piano terra	pag.4
4.1.1 Regolarità Catastale ed Edilizia dell’immobile	pag.5
4.1.2 Descrizione dell’immobile	pag.6
4.1.3 Regolarizzazione delle opere esistenti non conformi	pag.7
4.2 Appartamento Via Scarlatti 26 – piano terzo	pag.7
4.2.1 Regolarità Catastale ed Edilizia dell’immobile	pag.7
4.2.2 Descrizione dell’immobile	pag.8
4.2.3 Regolarizzazione delle opere esistenti non conformi	pag.9
4.3 Locale artigianale Via Scarlatti 28 – piano terra	pag.9
4.3.1 Regolarità Catastale ed Edilizia dell’immobile	pag.10
4.3.2 Descrizione dell’immobile	pag.10
4.3.3 Regolarizzazione delle opere esistenti non conformi	pag.11
5) Scelta del criterio di stima	pag.11
6) Stima del più probabile valore di mercato degli immobili	pag.12
6.1 Premesse	pag.12
6.2 Appartamento Via Scarlatti 30 – piano terra	pag.13
6.2.1 Verifica dell’attendibilità della stima effettuata	pag.13
6.3 Appartamento Via Scarlatti 26 – piano terzo	pag.14

6.3.1 Verifica dell'attendibilità della stima effettuata	pag.15
6.4 Locale artigianale Via Scarlatti 28 – piano terra	pag.16
6.4.1 Verifica dell'attendibilità della stima effettuata	pag.17
6.5 Riepilogo generale degli importi stimati	pag.18
7) Elenco sintetico delle formalità presenti alla Conservatoria dei registri immobiliari	pag.18
7.1 Foglio 29, Part. 3029 (ex 1682), sub. 2-3-6	pag.18
7.2 Foglio 29, Part. 1682 soppressa, sub. 2-3-6	pag.18
7.3 Ricerca per Codice Fiscale: PNADNL72T65H118A	pag. 19
8) Conclusioni	pag.19

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO n°1 - Istanza di nomina del CTU

ALLEGATO n°2 - Inquadramento territoriale degli immobili

ALLEGATO n°3 - Documentazione fotografica

ALLEGATO n°4 - Elaborati grafici

ALLEGATO n°5 - Quotazioni immobiliari

ALLEGATO n°6 - Fattori per il calcolo dei coefficienti correttivi

ALLEGATO n°7 - Titolo abilitativi

ALLEGATO n°8 - Documentazione catastale

ALLEGATO n°9 - Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO n°10 - Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate