

RELAZIONE TECNICA

Liquidazione Giudiziale N°13/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI

Dicembre 2025

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili della liquidazione giudiziale n°13/2025 di "Xxxxx".

PREMESSE

In data 26 marzo 2025 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a Cagliari il 29/01/1971 con studio in Cagliari in Alziator n°25-27, C.F. MNTLBT71A69B354N iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dalla Curatrice nella liquidazione giudiziale Dott.ssa Daniela Pittaluga, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

affinché provveda alla valutazione e stima di tutti gli immobili sopra indicati.

La sottoscritta, previo contatto telefonico con la Dott.ssa Daniela Pittaluga al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, con le verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto coadiuvata dal collaboratore della scrivente, p.ind.le Enrico Dessi.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta, previo contatto telefonico con la Dott.ssa Pittaluga, una volta avuto l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti alla Liquidazione Giudiziale, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali con i necessari sopralluoghi presso gli

immobili di Sassari e Cagliari e con l'accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari e del Comune di Cagliari, proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e Sassari.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "**Xxxxx e C. s.a.s.**", in seguito alle indicazioni della Curatrice ed alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (**All. 1**), appare composta dagli immobili di seguito elencati:

Provincia di Sassari.

Comune di Sassari.

1. N.C.E.U. foglio 109 particella 2980 sub 53, cat. C/1

- quota della piena proprietà

Catastale:

Intestati catastalmente a:

- Xxxxx e C. s.a.s. cod. fiscale 02087300923 per la quota della piena proprietà

Storia catastale:

Particella 2980 sub 53 ex foglio 109 particella 4166 sub 2 e sub 13:

- Variazione del 23/11/2007 Pratica n. SS0340440 in atti dal 23/11/2007 fusione con cambio di destinazione (n. 10175.1/2007) soppressi originano il sub 16 di mq 125, cat. C/1
- Variazione del 09/09/2013 Pratica n. SS0127057 in atti dal 09/09/2013 bonifica identificativo catastale (n. 33289.1/2013) assegnato nuovo identificativo:

N.C.E.U. foglio 109 particella 2980 sub 53, cat. C/1 di mq 125

Provenienza.

- Compravendita trascritta a Sassari il 20/01/2000, Registro Particolare 445 Registro Generale 687, notaio Faedda Laura rep. 354 del 14/01/2000

A favore Xxxxx e C. sas

Contro xxxx

Immobili siti in Sassari

N.C.E.U. foglio 109 particella 4166 sub 2, cat. A/3

N.C.E.U. foglio 109 particella 4166 sub 13, cat. C/6

- quota della piena proprietà

Nella vendita e' compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti che per legge, uso o destinazione costituiscono oggetto di condominio

Gravami.

- Ipoteca esattoriale iscritta a Sassari il 27/02/2008, Registro Particolare 490 Registro Generale 2785, Pubblico Ufficiale Equitalia Sardegna S.p.A. - Repertorio 2008/79 del 06/02/2008

A favore Equitalia Sardegna S.p.A.

Contro Xxxxx e C. sas

Immobili siti in Sassari

N.C.E.U. foglio 109 particella 4166 sub 16, cat. C/1

Capitale € 1.760.855,40 - Totale € 3.521.710,80

- Ipoteca legale iscritta a Sassari il 02/04/2015, Registro Particolare 472
Registro Generale 3479, Pubblico Ufficiale Equitalia Centro S.p.A. -
Repertorio 2105/2515 del 31/03/2015

A favore Equitalia Centro S.p.A.

Contro Xxxxx e C. sas

Immobili siti in Sassari

N.C.E.U. foglio 109 particella 2980 sub 53, cat. C/1

Capitale € 230.784,72 - Totale € 461.569,44

Provincia di Cagliari.

📍 Comune di Cagliari.

- 2. N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 13, cat. A/10**
- 3. N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 18, cat. C/6**
- 4. N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 19, cat. C/6**
- 5. N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 20, cat. C/6**
- 6. N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 21, cat. C/6**
- 7. N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 22, cat. C/6**
- 8. N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 23, cat. C/6**
- 9. N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 24, cat. C/6**
- 10. N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 70, cat. C/1**

- quota della piena proprietà

Catastale:

Intestati catastalmente a:

- Xxxxx e C. s.a.s. cod. fiscale 02087300923 per la quota della piena proprietà

Si segnala che catastalmente i subalterni n° 18 - 19 - 20- 21 sono intestati a xxxxx. con partita IVA 0287300923.

Per questi immobili è necessaria la regolarizzazione dell'intestazione catastala

Provenienza.

- Compravendita trascritta a Cagliari il 26/11/1997, Registro Particolare 18887 Registro Generale 28185, notaio Sechi Gianmassimo rep. 45252 del 24/11/1997

A favore Xxxxx e C. sas

Contro Cori S.r.l.

Immobili siti in Cagliari

N.C.E.U. foglio 14 particella 326 subalterni 7 - 47 - 48 - 46 - 45 - 44 - 43 - 21 - 20 - 19 - 18.

- quota della piena proprietà

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 7321 del 14/12/2005 (Quietanza)

Dal titolo:

Società venditrice si riserva la proprietà delle aree scoperte, rampe, posti auto, lastrici solari, piano seminterrato con facoltà di alienarli a chi crederà, salvo il venduto.

Fatta salva la detta riserva, i subb. 1 - 4 - 5 - 11 - 51 - sono rispettivamente comuni alle unità immobiliari, quali precisate nell'elaborato planimetrico che le parti mi esibiscono e che io Notaio qui allego sotto la lettera "A", presane visione e firmato come per legge. (Vedasi titolo allegato).

Dal quadro D " la societa' "Xxxxx e c. s.a.s." si e' impegnata a non locare e a non alienare gli immobili meglio descritti nell'atto che si deposita e meglio identificati nel quadro b della presente nota e ad adibirli all'uso commerciale."

- Compravendita trascritta a Cagliari il 03/10/2000, Registro Particolare 19016 Registro Generale 28689, notaio Sechi Gianmassimo rep. 52852/15201 del 02/10/2000

A favore Xxxxx e C. sas

Contro Impresa Massidda Giovanni e figli S.r.l.

Immobili siti in Cagliari

N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 subalterni 13 - 22 - 23 - 24.

- quota della piena proprietà

Titolo di provenienza allegato.

Gravami.

- Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale iscritta a Cagliari il 14/02/2008, Registro Particolare 851 Registro Generale 4997, Pubblico Ufficiale Equitalia Sardegna S.p.A. - Repertorio 2008/79 del 06/02/2008

A favore Equitalia Sardegna S.p.A.

Contro Xxxxx e C. sas

Immobili siti in Cagliari

N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 13 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22
- 23 - 24

Capitale € 1.760.855,40 - Totale € 3.521.710,80

- Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale iscritta a Cagliari il 12/06/2009 - Registro Particolare 3140 Registro Generale 18142, Pubblico ufficiale Equitalia Sardegna S.p.A. - Cagliari Repertorio 2009/325 del 09/06/2009

A favore Equitalia Sardegna S.p.A.

Contro Xxxxx e C. sas

Immobili siti in Cagliari

N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 13 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22
- 23 - 24

Capitale € 429.074,19 - Totale € 858.148,38

- Ipoteca Legale derivante da RUOLO iscritta a Cagliari il 02/04/2015 - Registro Particolare 1125 Registro Generale 8948 Pubblico ufficiale Equitalia Centro S.P.A. Repertorio 2105/2515 del 31/03/2015 Immobili siti in CAGLIARI

A favore Equitalia Centro S.p.A.

Contro Xxxxx e C. sas

Immobili siti in Cagliari

N.C.E.U. Sez. A foglio 14 particella 326 sub 13 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22

- 23 - 24 - 70

Capitale € 230.784,72 - Totale € 461.569,44

Ipoteche non rinnovate:

- Ipoteca Volontaria iscritta a Cagliari il 07/03/1995 - Registro Particolare 955 Registro Generale 6963 Notaio Vittorio Loriga Repertorio 325641 del 13/05/1995

A favore Banco di Sardegna S.p.A.

Contro COS.IN. S.r.l.

Immobili siti in Cagliari N.C.T. foglio 14 particella 163 (fabbricato in corso di costruzione).

- ipoteca volontaria iscritta a Cagliari il 14/05/1996 - Registro Particolare 1251 Registro Generale 10149 Notaio Vittorio Loriga Repertorio 325641 del 13/05/1995

A favore Banco di Sardegna S.p.A.

Contro COS.IN. S.r.l.

Immobili siti in Cagliari N.C.T. foglio 14 particella 163 (fabbricato in corso di costruzione)

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Cagliari il 30/09/1997 - Registro Particolare 3306 Registro Generale 23119 Notaio Gianmassimo Sechi Repertorio 44888 del 26/09/1997

A favore Banco di Sardegna S.p.A.

Contro CORI S.r.l.

Immobili siti in Cagliari N.C.T. foglio 14 particella 132 (fabbricato in corso di costruzione)

Per una migliore commercializzazione gli immobili vengono suddivisi nei seguenti lotti:

📍 COMUNE DI SASSARI

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile commerciale sito in Sassari con accesso dalla Via Roma, n° 166, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 109, particella 2980, sub 53, cat. C/1, classe 1, Consistenza 125mq, Superficie Catastale 160mq, rendita 3.905,71 € ;

📍 COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 2) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso studio professionale sito in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano 1, identificato al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 13, cat. A/10, classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 164 mq, rendita 2.954,13 € e quota della piena proprietà dei posti auto siti in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T, identificati al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14 particella 326:

- sub. 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;
- sub. 19, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;
- sub. 20, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;

- sub. 21, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;

Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso locale commerciale sito in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T-2, identificato al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 70, cat. C/1, classe 11, Consistenza 124 mq, Superficie Catastale 137 mq, rendita 6.826,73 € e quota della piena proprietà dei posti auto siti in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T, identificati al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326:

- sub. 22, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;
- sub. 23, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;
- sub. 24, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €.

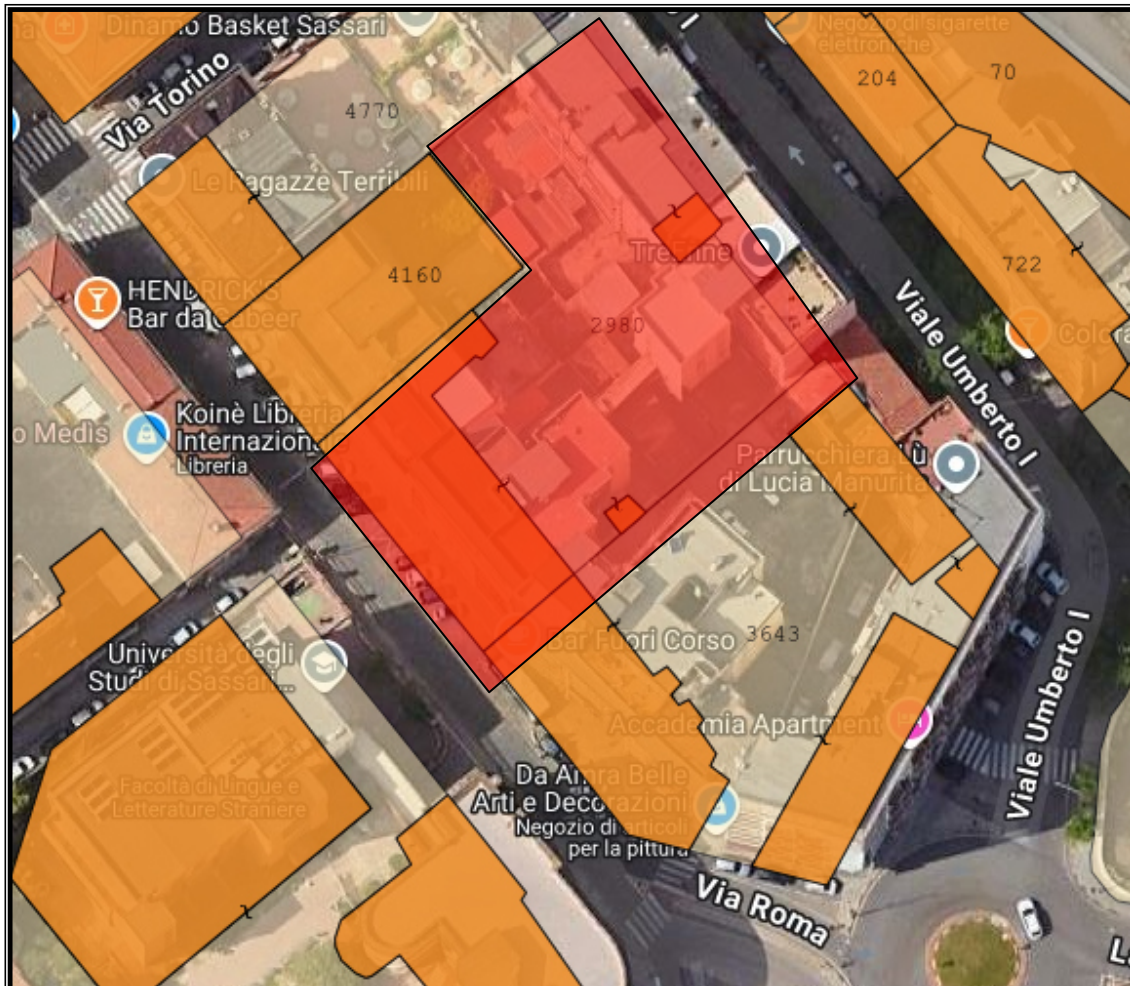
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

COMUNE DI SASSARI (SS)

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile commerciale sito in Sassari con accesso dalla Via Roma, n° 166, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 109, particella 2980, sub 53, cat. C/1, classe 1, Consistenza 125mq, Superficie Catastale 160mq, rendita 3.905,71 € ;

L'immobile oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Sassari, nella Zona Urbanistica B, sottozona B3. La documentazione fotografica è riportata in allegato (All. 2).

Il report di destinazione urbanistica è riportato in allegato (All. 3.1).



Il bene è costituito da un locale commerciale ubicato al piano terra nella centrale Via Roma a Sassari in prossimità con l'incrocio con Viale Umberto I. All'unità immobiliare si accede direttamente dalla strada tramite una porta a vetri; l'unità si affaccia sulla strada con due ampie vetrate (**Foto da n°1 a n°4**). Tramite una porta a vetri ed alcuni gradini (**Foto da n°5 a n°6**) si accede al primo ambiente, destinato a negozio (**Foto da n°7**

a n°10). Un disimpegno (**Foto da n°11 a n°12**) conduce alla zona retrostante, costituita da tre ambienti: il primo (**Foto da n°13 a n°16**) consente l'accesso agli altri due (**Foto da n°17 a n°26**) che presentano un affaccio sul cortile condominiale retrostante. Completano l'unità immobiliare un antibagno e un bagno (**Foto da n°27 a n°32**). Nell'unità immobiliare sono presenti evidenti segni di umidità di risalita e di infiltrazione (**Foto da n°33 a n°44**).

Le finiture, di qualità sufficiente, sono così brevemente descritte: pavimenti in laminato, pareti interne tinteggiate in bianco, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico sotto traccia; nei servizi igienici i rivestimenti con piastrelle bianche 15 cm x 15 cm arrivano ad un'altezza di 1,60 m e sanitari in ceramica bianca. E' presente un controsoffitto con pannellature ed illuminazione ad incasso.

Lotto 2) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso studio professionale sito in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano 1, identificato al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 13, cat. A/10, classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 164 mq, rendita 2.954,13 € e quota della piena proprietà dei posti auto siti in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T, identificati al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14 particella 326:

- **sub. 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**
- **sub. 19, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**

- **sub. 20, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**
- **sub. 21, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono ubicate nel Comune di Cagliari, nella Zona Urbanistica DG, Zone D (produttive) integrate con servizi generali G.

Il lotto urbanistico all'interno del quale si trovano le unità immobiliari di questo lotto comprende un'area di forma pseudo - rettangolare, confinante a Nord-Ovest con il viale Marconi, a Sud-Ovest con la via Mercalli, a Sud-Est e Nord-Est con altri lotti a destinazione d'uso industriale/commerciale.

La documentazione fotografica è riportata in allegato **(All. 2)**.

Il report di destinazione urbanistica è riportato in allegato **(All. 3.2)**.

L'accesso avviene dalla via Mercalli, n.2 **(Foto da n°45 a n°46)**.

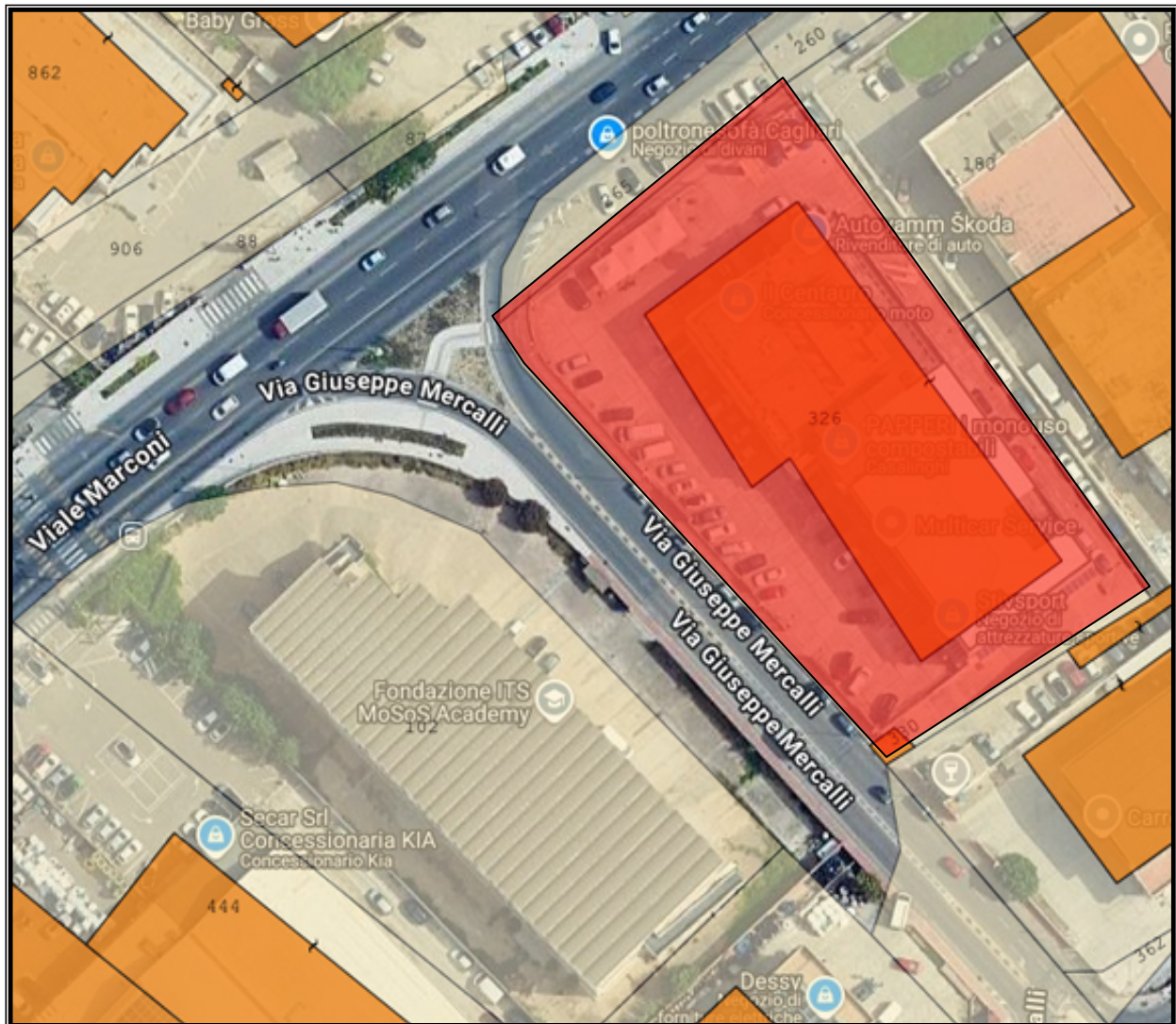
Le unità immobiliari sono ubicate al piano terra e al piano primo.

All'unità immobiliare del piano primo si accede tramite una scala interna. L'immobile è dotato di ascensore **(Foto da n°47 a n°48)**.

La porta di ingresso, del tipo tagliafuoco, consente l'accesso a un lungo corridoio, diviso in due parti da una porta; il corridoio serve i vari ambienti **(Foto da n°49 a n°51)**.

Il primo ambiente è a destinazione segreteria **(Foto da n°52 a n°56)**.

La porta posta a metà del corridoio consente l'accesso alla seconda parte di esso **(Foto n°57)**.

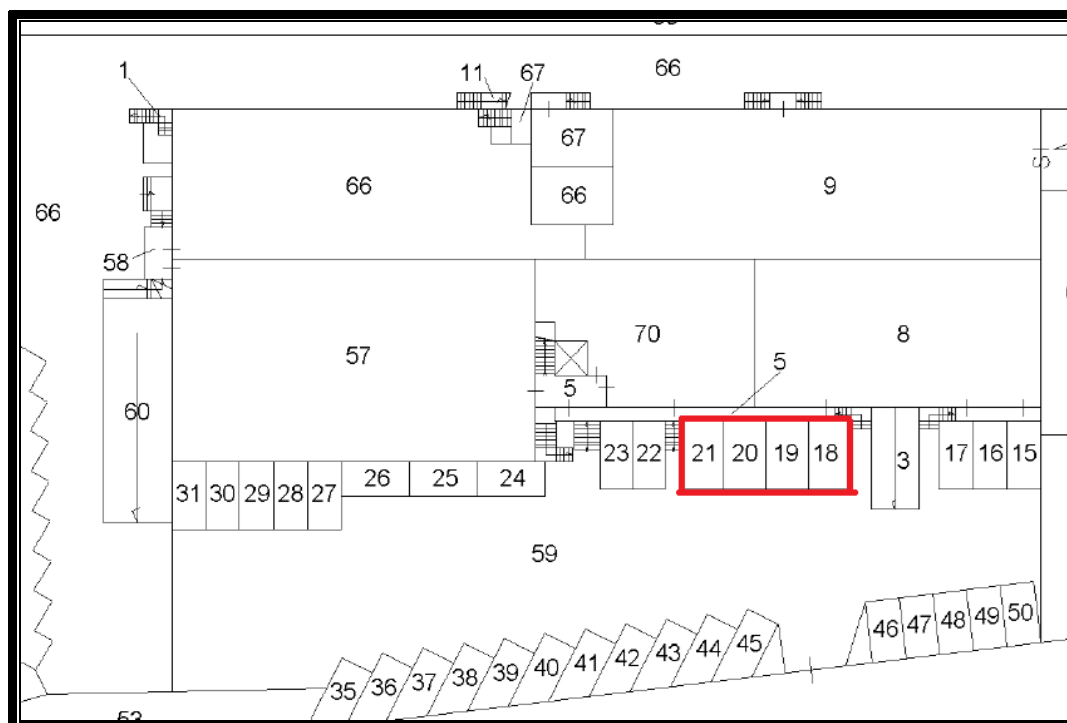


Si trova quindi un bagno **(Foto da n°58 a n°60)**, un primo ufficio **(Foto da n°61 a n°63)**, proseguendo **(Foto n°64)** un secondo ufficio **(Foto da n°65 a n°66)**, un terzo ufficio **(Foto da n°67 a n°68)**, un quarto ufficio **(Foto da n°69 a n°72)**.

Sono presenti evidenti segni di infiltrazione dalla copertura soprastante e lesioni nell'intonaco **(Foto da n°73 a n°76)**.

Le finiture, di sufficiente/discreta qualità, sono così brevemente descritte: pavimenti in gres 30 cm X 30 cm, pareti tinteggiate in bianco, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico sotto traccia; nel servizio igienico i rivestimenti con piastrelle 15 cm x 15 cm e sanitari in ceramica bianca.

Completano questo lotto n.4 posti auto scoperti, posizionati nel piazzale di ingresso individuati nell'elaborato planimetrico allegato (**Foto da n°77 a n°84**).



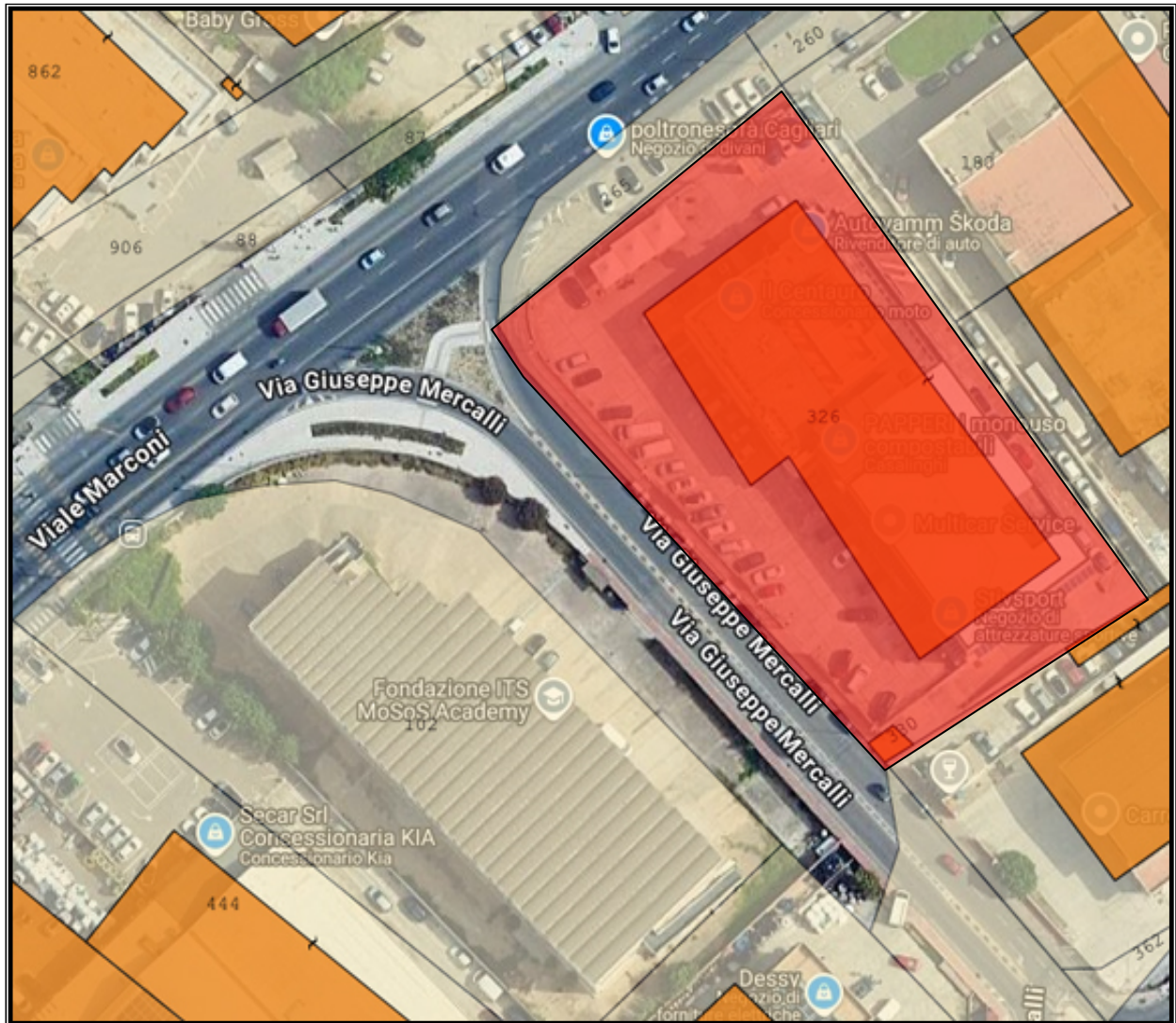
Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso locale commerciale sito in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T-2, identificato al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 70, cat. C/1, classe 11, Consistenza 124 mq, Superficie Catastale 137 mq, rendita 6.826,73 € e quota della

piena proprietà dei posti auto siti in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T, identificati al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326:

- sub. 22, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**
- sub. 23, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**
- sub. 24, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €.**

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono ubicate nel Comune di Cagliari, nella Zona Urbanistica DG, Zone D (produttive) integrate con servizi generali G.

Il lotto urbanistico all'interno del quale si trovano le unità immobiliari di questo lotto comprende un'area di forma pseudo-rettangolare, confinante a Nord-Ovest con il viale Marconi, a Sud-Ovest con la via Mercalli, a Sud-Est e Nord-Est con altri lotti a destinazione d'uso industriale/commerciale.



La documentazione fotografica è riportata in allegato **(All. 2)**.

Il report di destinazione urbanistica è riportato in allegato **(All. 3.2)**.

L'accesso avviene dalla via Mercalli, n.2 **(Foto da n°45 a n°46)**.

Le unità immobiliari sono ubicate al piano terra ed al piano secondo.

Il piano terra del fabbricato si trova ad una quota di 160 cm circa dal piano del piazzale e vi si accede mediante una scala esterna dotata di servo scala **(Foto da n°85 a n°88)**. All'unità immobiliare del piano terra si può accedere dal vano scala dell'edificio oppure direttamente dal ballatoio

tramite una scala esterna. Vi sono due porte, del tipo tagliafuoco, per accedere all'unità immobiliare: una consente di accedere direttamente al locale commerciale, l'altra permette di accedere ad un disimpegno ed al retrobottega. L'immobile è dotato di ascensore **(Foto da n°89 a n°92)**.

La prima porta di ingresso, del tipo tagliafuoco, consente l'accesso al locale commerciale **(Foto da n°93 a n°98)**.

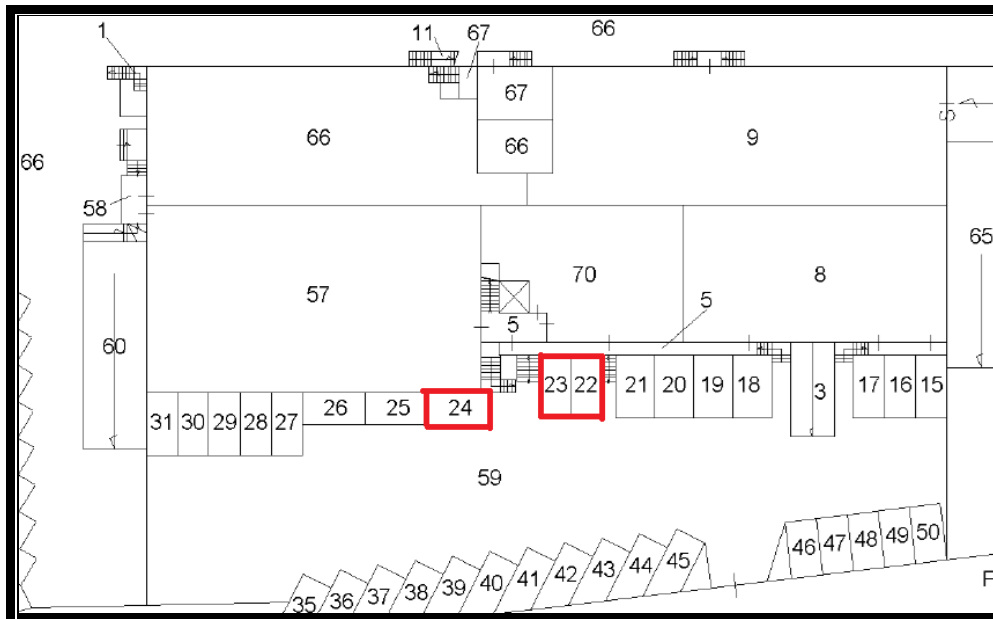
Una porta interna conduce al retrobottega, ad un disimpegno ed al bagno. Nel disimpegno vi è l'ulteriore porta tagliafuoco che consente di accedere direttamente dal vano scala **(Foto da n°99 a n°104)**.

Una scala esterna **(Foto da n°105 a n°107)** consente, dal primo piano, di accedere alla porzione dell'unità immobiliare ubicata al piano secondo, a destinazione locale sottotetto.

Il locale sottotetto **(Foto da n°108 a n°114)** si presenta come un unico ambiente, piuttosto basso, con struttura portante metallica. Una porzione della terrazza non risulta coperta **(Foto da n°115 a n°116)**. La copertura è in elementi prefabbricati metallici (lamiera grecata) **(Foto da n°117 a n°118)**. Nel locale sottotetto sono presenti un gran numero di pc e stampanti obsoleti da smaltire. Trattasi di RAEE, molti dei quali monitor con tubo catodico da smaltire come rifiuto pericoloso.

Si stimano, a titolo esclusivamente indicativo poiché in assenza di pesatura, i costi di classificazione, imballaggio, trasporto e smaltimento, a mezzo di ditta autorizzata al trattamento di Rifiuti con codice ipotizzato EER 16.02.13* /16.02.14 in indicativi - **15.000,00 €** da detrarre al valore dell'immobile.

Completano questo lotto n.3 posti auto, posizionati nel piazzale di ingresso **(Foto da n°119 a n°124)**.



Le finiture, di buona qualità, sono così brevemente descritte: pavimenti in gres 20 cm X 60 cm, pareti tinteggiate in bianco, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico sotto traccia; Nei servizi igienici i rivestimenti con piastrelle 20 cm x 60 cm arrivano ad un'altezza di oltre 2 m e sanitari in ceramica bianca.

✚ VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI.

Per poter dare risposta ai quesiti, la scrivente ha predisposto una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassari e del Comune di Cagliari richiedendo la visione e la copia della progettazione approvata dei vari immobili.

COMUNE DI SASSARI (SS)

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile commerciale sito in Sassari con accesso dalla Via Roma, n° 166, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 109, particella 2980, sub. 53, cat. C/1, classe 1, Consistenza 125mq, Superficie Catastale 160mq, rendita 3.905,71 € ;

Come da lettera del Comune di Sassari (**All. 4.1**), parte della documentazione autorizzativa relativa all'immobile oggetto di questo lotto è andata perduta/danneggiata a seguito dell'incendio dell'archivio del 2005.

Pertanto gli unici titoli disponibili sono:

- ✓ **Licenza di Costruzione n.96 del 10/05/1963** per la costruzione di un fabbricato in via Roma / via Umberto;
- ✓ **Licenza di Costruzione n.72 del 12/02/1965** per modifica al piano terra e al piano primo di un fabbricato in via Roma / via Umberto;
- ✓ **Abitabilità del 04/03/1965** per modifica al piano terra e al piano primo di un fabbricato in via Roma / via Umberto;

**COMUNE DI SASSARI**

C.F. 00239740905

Settore Edilizia Privata, Attività Produttive, pianificazione territoriale e paesaggio

Servizio Staff e Programmazione

Ufficio Accesso agli Atti ed Archivio Edilizia Privata

Vedi protocollo PEC

Sassari, 09/05/2025

**Oggetto: Istanza accesso atti prot. 74841 del 14/05/2025 a nome di MUNTONI
ELISABETTA– Riscontro esito ricerca. Immobile con due accessi: via Roma
166 e viale Umberto 141**

In riferimento alla sua istanza si fa presente che, a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio del 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, tra cui la pratica oggetto della richiesta.

Gli unici documenti disponibili per l'estrazione sono i provvedimenti di licenza di costruzione e concessione edificatoria e/o l'agibilità, che si trasmettono in allegato.

Cordiali saluti

La responsabile del procedimento
Anna Paola Puddu

Documento informatico con firma digitale conservato presso l'Amministrazione ai sensi del C.A.D. D.Lgs. 82/2005.

Settore Attività produttive ed Edilizia privata – Sede legale Piazza del Comune n. 1 @ protocollo@pec.comune.sassari.it
Sede operativa: Via De Muro/Carbonazzi - Dirigente: Dott. Giovanni Agatau
Servizio Programmazione e Staff: Resp. Dott.ssa Maria Paola Bertoli
Tel. 079 279414 / 079 279471 / 079 279445

Per operare la verifica della conformità urbanistica è stata condotta una ricerca delle planimetrie catastali storiche, in modo da stabilire la storia dell'unità immobiliare. Sono state reperite le planimetrie storiche del piano terra, sub.2 (datata 08/05/1965) e del sub.13 (datata 08/05/1965). Le planimetrie sono in allegato **(All. 6.1)**.

L'unità attuale, sub.53 deriva dalla fusione dei subalterni 2 e 13.

Come visibile nell'allegato catastale (**All. 6.1**), l'ingombro planimetrico dei subb.2 e 13 corrisponde all'ingombro rilevato in situ a grandi linee e della planimetria catastale attuale.

Dal momento che le planimetrie catastali non risultano quotate, non è possibile operare una verifica di conformità urbanistica di dettaglio.

Si può però affermare che, dal momento che il fabbricato è stato edificato prima del 1° settembre 1967, come attestato dalla planimetria catastale storica datata 08/05/1965, e quindi prima che fosse necessaria la licenza edilizia per costruire o modificare edifici, è possibile dichiarare la liceità dell'unità immobiliare basandosi sulla planimetria catastale storica.

COMUNE DI CAGLIARI (CA)

Lotto 2) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso studio professionale sito in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano 1, identificato al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 13, cat. A/10, classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 164 mq, rendita 2.954,13 € e quota della piena proprietà dei posti auto siti in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T, identificati al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14 particella 326:

- **sub. 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**
- **sub. 19, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**

- **sub. 20, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**
- **sub. 21, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione Edilizia n.86/244, prot.13769 del 01/10/1986, fascicolo 24887** per la costruzione di un edificio per esposizione e deposito mobili in viale Marconi - Soc. Cos.In;
- ✓ **Concessione Edilizia n.34/96C, prot.4268 del 22/03/1996, fascicolo 24887** per completamento edificio e variante - Soc. Cos.In;
- ✓ **Variante alla Concessione Edilizia n.34/96C, prot.8405 del 19/06/1997, fascicolo 24887;**
- ✓ **Variante prot 7421** approvata con integrazioni il 21/05/1998.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 4.2**), e l'ultima progettazione approvata (**All. 5.2**), si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è del tutto conforme all'ultimo progetto approvato** per i seguenti motivi:

1. lievi differenze metriche che rientrano nella tolleranza edilizia;
2. diversa distribuzione interna;

La conformità può essere ottenuta con mancata SCIA per opere interne il cui costo indicativo è stimato in **1.500,00 €** inclusi oneri tecnici e sanzioni.

Quanto sopra salvo diverse indicazioni da parte dell'UT del Comune di Cagliari in sede di presentazione delle pratiche edilizie.

Si segnala che, i posti auto identificati con i subb.18-19-20-21 non risultano rappresentati nell'ultimo stato autorizzato.

Gli stessi risultano correttamente rappresentati nell'elaborato planimetrico catastale ([All. 6.2](#)).

Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso locale commerciale sito in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T-2, identificato al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 70, cat. C/1, classe 11, Consistenza 124 mq, Superficie Catastale 137 mq, rendita 6.826,73 € e quota della piena proprietà dei posti auto siti in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T, identificati al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326:

- sub. 22, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;
- sub. 23, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;
- sub. 24, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €.

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione Edilizia n.86/244, prot.13769 del 01/10/1986, fascicolo 24887** per la costruzione di un edificio per esposizione e deposito mobili in viale Marconi - Soc. Cos.In;
- ✓ **Concessione Edilizia n.34/96C, prot.4268 del 22/03/1996, fascicolo 24887** per completamento edificio e variante;
- ✓ **Variante alla Concessione Edilizia n.34/96C, prot.8405 del 19/06/1997, fascicolo 24887;**
- ✓ **Variante prot 7421** approvata con integrazioni il 21/05/1998.
- ✓ **D.I.A. del 06/06/2003** per trasferimento di superficie tra due unità immobiliari adiacenti;
- ✓ **Autorizzazione Edilizia n.898/2005A, prot.18149 del 03/08/2005, fascicolo 24887** per frazionamento;
- ✓ **DUAAP 4659/2012** per dichiarazione di agibilità (riferita al solo sub.70)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 4.2**), e l'ultima progettazione approvata (**All. 5.2**), si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è del tutto conforme all'ultimo progetto approvato** per i seguenti motivi:

1. lievi differenze metriche che rientrano nella tolleranza edilizia;
2. diversa distribuzione interna;
3. lievi difformità grafiche.

4. Una parte del locale sottotetto non è coperta e vi sono partizioni murarie non presenti in progetto.
5. Si precisa che per quanto riguarda il sottotetto nelle tavole progettuali vi sono differenti rappresentazioni delle altezze: in una tavola sono presenti i muretti nella parte più bassa dello spiovente (come nello stato di fatto) mentre in altre tavole l'altezza va a zero. Non essendoci quote interne in alcuna tavola, non è possibile affermare con certezza che le altezze riscontrate sul posto corrispondano all'assentito. In ogni caso, sulla base delle proporzioni grafiche con le quote dei piani inferiori sembra esserci corrispondenza con lo stato di fatto.

La conformità può essere ottenuta con accertamento di conformità il cui costo indicativo è stimato in **2.500,00 €** inclusi oneri tecnici e sanzioni.

Si segnala che, i posti auto identificati con i subb.22-23-24 non risultano rappresentati nell'ultimo stato autorizzato. Gli stessi risultano correttamente rappresentati nell'elaborato planimetrico catastale (**All. 6.2**).

Quanto sopra salvo diverse indicazioni da parte dell'UT del Comune di Cagliari in sede di presentazione delle pratiche edilizie.

VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

COMUNE DI SASSARI (SS)

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile commerciale sito in Sassari con accesso dalla Via Roma, n° 166, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 109, particella 2980,

sub 53, cat. C/1, classe 1, Consistenza 125mq, Superficie Catastale 160mq, rendita 3.905,71 € ;

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata e la planimetria catastale del bene è riportata in allegato (All. 6.1).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (All. 4.1) e la planimetria catastale è possibile affermare che vi è sostanziale conformità.

Si segnala la mancata rappresentazione dei gradini di ingresso posti all'interno del locale commerciale e delle finestre, senza variazioni che comportino la presentazione di nuova planimetria.

COMUNE DI CAGLIARI (CA)

Lotto 2) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso studio professionale sito in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano 1, identificato al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 13, cat. A/10, classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 164 mq, rendita 2.954,13 € e quota della piena proprietà dei posti auto siti in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T, identificati al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14 particella 326:

- sub. 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**
- sub. 19, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**
- sub. 20, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**

- **sub. 21, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**

Le unità immobiliari del presente lotto sono regolarmente accatastate e le planimetrie catastali dei beni sono riportate in allegato **(All. 6.2)**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi **(All. 4.2)** e le planimetrie catastali è possibile affermare che non vi è piena conformità.

Per quanto riguarda il sub.13, l'ambiente indicato sulla planimetria come "ingresso segreteria" è stato diviso in due parti, individuando un ingresso/disimpegno, separato dal primo ufficio/studio.

La posizione della porta di ingresso dello studio posto alla fine del corridoio non è conforme allo stato di fatto.

Le difformità richiedono una variazione presso l'Agenzia delle Entrate, i cui costi sono stimati indicativamente in 500,00 €.

Si segnala che catastalmente i subalterni n° 18 - 19 - 20- 21 sono intestati a xxxx con partita IVA 0287300923.

Per questi immobili è necessaria la regolarizzazione dell'intestazione catastale.

Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso locale commerciale sito in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T-2, identificato al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 70, cat. C/1, classe 11, Consistenza 124 mq, Superficie Catastale 137 mq, rendita 6.826,73 € e quota della piena proprietà dei posti auto siti in Cagliari con accesso dalla

via Mercalli, n° 2, piano T, identificati al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326:

- **sub. 22, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**
- **sub. 23, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**
- **sub. 24, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €.**

Le unità immobiliari del presente lotto sono regolarmente accatastate e le planimetrie catastali dei beni sono riportate in allegato **(All. 6.2)**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi **(All. 4.2)** e le planimetrie catastali è possibile affermare che non vi è piena conformità.

Per quanto riguarda il sub.70, la rappresentazione del piano secondo, dove è presente il locale sottotetto, non appare coerente con lo stato di fatto: la parte non coperta è rappresentata nella posizione sbagliata e di forma diversa rispetto allo stato di fatto.

Le difformità richiedono una variazione presso l' Agenzia delle Entrate, i cui costi sono stimati indicativamente in 500,00 €.

Per quanto riguarda i subb.22-23-24, vi è piena conformità.

SUPERFICIE COMMERCIALI

La superficie commerciale degli immobili in esame, come si può rilevare dalle planimetrie di rilievo verificate sul posto, si attesta sui seguenti valori:

COMUNE DI SASSARI (SS)

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile commerciale sito in Sassari con accesso dalla Via Roma, n° 166, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 109, particella 2980, sub 53, cat. C/1, classe 1, Consistenza 125mq, Superficie Catastale 160mq, rendita 3.905,71 €;

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale
Locale commerciale	151,93	1,00	151,93
Totale			Mq 151,93

L'altezza netta interna è pari a 3,10.

Lotto 2) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso studio professionale sito in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano 1, identificato al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 13, cat. A/10, classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 164 mq, rendita 2.954,13 € e quota della piena proprietà dei posti auto siti in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T, identificati al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14 particella 326:

- sub. 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;
- sub. 19, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;
- sub. 20, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;

- sub. 21, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale
Ufficio	161,39	1,00	161,39
Posti Auto	45,84	0,30	13,75
Totale			175,14 Mq

L'altezza netta interna è pari a 4,05.

Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso locale commerciale sito in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T-2, identificato al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 70, cat. C/1, classe 11, Consistenza 124 mq, Superficie Catastale 137 mq, rendita 6.826,73 € e quota della piena proprietà dei posti auto siti in Cagliari con accesso dalla via Mercalli, n° 2, piano T, identificati al catasto fabbricati alla Sez. A, Foglio 14, particella 326:

- sub. 22, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;
- sub. 23, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;
- sub. 24, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale
Locale Commerciale	144,29	1,00	144,29
Sottotetto	624,58	0,20	187,37

Terrazza	43,68	0,20	8,74
Posti Auto	33,00	0,30	9,90
Totale			Mq 287,85

L'altezza netta interna del piano terra è pari a 4,05.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

Il valore attuale dell'immobile è determinato dal valore di mercato del bene al netto dei costi necessari per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile. Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito: *“Il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.* Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato. L'utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all'esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento

di stima internazionale “International Valuation Standard” a noi più utile, che è il *market approach* (metodo del confronto di mercato)

Al contrario della stima monoparametrica il market approach prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, etc.), consentendo una stima meno soggetta a scelte arbitrarie del perito.

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti. La scelta dei comparabili è effettuata cercando nel mercato immobiliare, **reali** compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizione compravendite similare, nei due anni precedenti la stima.

✚ LOTTO 1

COMUNE DI SASSARI

✚ **NCEU Foglio 109, particella 2980, sub 53, cat. C/1, classe 1,
Consistenza 125mq, Superficie Catastale 160mq, rendita
3.905,71 €;**

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sul territorio comunale di Sassari, nel foglio 109, verificando possibili compravendite di immobili.

Sono stati trovati n°2 atti (**All. 7.1**), di immobili categoria C/1: Via Roma n.3 e Via Roma n.69.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a 163.400,00 € per l'immobile sito in Via Roma n.3 (Comparabile A), 115.000,00 € per l'immobile sito in Via Roma n.69 (Comparabile B).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

Market Comparison Approach				
Tabella DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	Subject	Informazione mercantile
VIA	Via Roma 3	Via Roma 69	Via Roma 150	
Prezzo (€)	163.400	115.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	34,07	36,07	0	0,00%
Data atto	13/02/2023	15/12/2022	01/12/2025	
Superficie principale (mq)	138,90	93,75	151,93	Indice mercantile 1
Appalchi (mq)	23,81	0,00	0,00	Indice mercantile 0,60
Bagni	3	1	1	costo impianto = 8000 €
Impianto Riscaldamento (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	2	1	0	costo impianto = 8000 €
Impianto climatizzazione (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	2	0	1	Costo impianto 5000,00 €
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	2	3	1	Costo marginale da 0 a 1 = 30.000 € Costo marginale da 0 a 2 =60.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 90.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 120.000 €

DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i prezzi medi, come da siti specializzati per la vendita di immobili, per mq commerciale in Sassari (CA) sono in crescita dal 2023 alla data odierna



SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i seguenti

Il prezzo marginale per il Comparabile A è pari a

$$163.400,00 \text{ €} / 153,19 \text{ mq} = 1.066,68 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile B si avrà

$$115.000,00 \text{ €} / 93,75 \text{ mq} = 1.226,67 \text{ €/mq}$$

Il prezzo marginale della superficie principale assunto è il valore minimo di **1.066,68 €/mq**.

SUPERFICI SECONDARIE

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

L'unica grandezza in questo caso è il soppalco assunto con un indice mercantile di 0,6.

Caratteristica Superficie soppalco

SUB = pS1 * Indice Mercantile soppalco

€ **556,53** €/mq

STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 30.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento = € 0.000,00

Stato conservativo discreto, decremento = € 30.000,00

Stato conservativo sufficiente, decremento = € 60.000,00

Stato conservativo mediocre, decremento = € 90.000,00

Stato conservativo scarso, decremento = € 120.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

IMPIANTI TECNOLOGICI - BAGNI

I bagni ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza del numero di bagni nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale di un bagno è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetustà} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- Vita utile bagno 25 anni/ anni di vetustà e costo € 9.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da un unico servizio. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita.

Un analogo ragionamento può essere fatto per l'impianto di riscaldamento e climatizzazione.

Market Comparison Approach		
Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Superficie principale (mq)	€ 1.066,68	€ 1.066,68
Soppalchi	€ 640,01	€ 640,01
Bagno (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 6.120,00	€ 7.560,00
Impianto Riscaldamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 5.440,00	€ 7.360,00
Clima (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 2.800,00	€ 5.200,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 30.000,00	€ 30.000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

Market Comparison Approach		
Tabella di Valutazione		
Prezzo e caratteristica	A	B
Prezzo	163.400,00	115.000,00
Superficie principale (mq)	13.898,80 €	62.059,27 €
Soppalchi (mq)	- 15.238,55 €	- €
Stato di Manutenzione (Conservazione)	- 30.000,00 €	- 60.000,00 €
Impianto Riscaldamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	- 10.880,00 €	- 7.360,00 €
Climatizzazione	- 2.800,00 €	5.200,00 €
Bagni	- 12.240,00 €	- €
Prezzo corretto	106.140,25 €	114.899,27 €
Sitensi di Stima		
D% = (max-min)/min < 10%		8,25%
Valore di Mercato media fra A e B	110.519,76	8,25%
Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%		

Valore di mercato immobile oggetto di stima (media tra A e B) = **110.519,76 €**

Si arrotonda a:

V_{comm.immobile} oggetto di stima Lotto 1 = **110.500,00 €**

✚ LOTTO 2

COMUNE DI CAGLIARI

✚ NCEU Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 13, cat. A/10, classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 164 mq, rendita 2.954,13 €;

- ✚ NCEU Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €
- ✚ NCEU Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 19, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €
- ✚ NCEU Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 20, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €
- ✚ NCEU Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 21, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sul territorio comunale di Cagliari, nel foglio A/14, e, per continuità territoriale, sul territorio comunale di Quartu S. Elena, nel foglio 28, verificando possibili compravendite di immobili.

Sono stati trovati n°2 atti ([Al. 7.2](#)), di immobili categoria A/10: Via Marconi (Quartu S. Elena) e Via Cardano (CA).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

Market Comparison Approach				
Tabella DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	Subject	Informazione mercantile
VIA	Via Marconi	Via Cardano	Via Mercalli	
Prezzo (€)	97.010	55.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	26,37	46,13	0	0,00%
Data atto	02/10/2023	16/02/2022	02/12/2025	
Superficie principale (mq)	150,96	37,88	161,39	Indice mercantile 1
Parcheggi (mq)	0,00	0,00	45,84	Indice mercantile 0,10
Balconi	18,47	0,00	0,00	Indice mercantile 0,30
Bagni	1	1	1	costo impianto = 8000 €
Impianto climatizzazione (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	3	0	3	Costo impianto 5000,00 €
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	1	2	2	Costo marginale da 0 a 1 = 30.000 € Costo marginale da 0 a 2 =60.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 90.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 120.000 €

DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i prezzi medi, come da siti specializzati per la vendita di immobili, per mq commerciale in Cagliari - Quartu (CA) non sono variati di poco in valore assoluto tra la data odierna ed il comparabile A (ottobre 2023) e per il comparabile B (febbraio 2022).



SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i seguenti

Il prezzo marginale per il Comparabile A è pari a

$$97.010,00 \text{ €} / 156,50 \text{ mq} = 619,87 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile B si avrà

$$55.000,00 \text{ €} / 37,88 \text{ mq} = 1.451,95 \text{ €/mq}$$

Il prezzo marginale della superficie principale assunto è il valore minimo di **619,87 €/mq**.

SUPERFICI SECONDARIE

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

Caratteristica Superficie Posto auto Coperto		
SUB = pS1 * Indice Posto auto	€ 61,99	€/mq
Caratteristica Superficie Balconi		
SUB = pS1 * Indice Mercantile cortile	€ 185,96	€/mq

STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 30.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento = € 0.000,00

Stato conservativo discreto, decremento = € 30.000,00

Stato conservativo sufficiente, decremento = € 60.000,00

Stato conservativo mediocre, decremento = € 90.000,00

Stato conservativo scarso, decremento = € 120.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

IMPIANTI TECNOLOGICI - BAGNI

I bagni ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza del numero di bagni nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale di un bagno è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetustà} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- Vita utile bagno 25 anni/ anni di vetustà e costo € 9.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da un unico servizio. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita.

Un analogo ragionamento può essere fatto per l'impianto di riscaldamento e climatizzazione.

Market Comparison Approach		
Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Superficie principale (mq)	€ 619,87	€ 619,87
Parcheggi	€ 61,99	€ 61,99
Balconi (mq)	€ 185,96	€ 185,96
Bagno (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ 3.600,00	€ 7.200,00
Clima (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ 2.800,00	€ 5.200,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre / 2 sufficiente / 3 discreto/4 buono)	€ 30.000,00	€ 30.000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

Market Comparison Approach		
Tabella di Valutazione		
Prezzo e caratteristica	A	B
Prezzo	97.010,00	55.000,00
Superficie principale (mq)	6.465,23 €	76.559,93 €
Parcheggi (mq)	2.841,48 €	2.841,48 €
Balconi	- €	- €
Stato di Manutenzione (Conservazione)	30.000,00 €	- €
Climatizzazione	- €	15.600,00 €
Bagni	- €	- €
Prezzo corretto	136.316,70 €	150.001,40 €
Sitensi di Stima		
$D\% = (\max - \min) / \min < 10\%$		10,04%
Valore di Mercato media fra A e B	143.159,05	10,04%
Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%		

Valore di mercato immobile oggetto di stima (media tra A e B) = 143.159,05 €

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

a) Oneri indicativi per regolarizzazione urbanistica e catastale -
2.000,00 €;

$$V_{\text{comm immobile oggetto di stima}} = 143.159,05 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 141.159,05 \text{ €}$$

Si arrotonda a:

$V_{\text{comm.immobile oggetto di stima Lotto 2}} = 141.000,00 \text{ €}$.

✚ LOTTO 3

COMUNE DI CAGLIARI

- ✚ NCEU Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 70, cat. C/1, classe 11, Consistenza 124 mq, Superficie Catastale 137 mq, rendita 6.826,73 €**
- ✚ NCEU Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 22, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €**
- ✚ NCEU Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 23, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €**
- ✚ NCEU Sez. A, Foglio 14, particella 326, sub. 24, cat. C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita 35,95 €;**

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sul territorio comunale di Cagliari, nel foglio A/14, e, per continuità territoriale, sul territorio comunale di Quartu S.Elena, nel foglio 28, verificando possibili compravendite di immobili.

E' stato trovato n°1 atto (**All. 7.2**), di immobili categoria C/1: Via Marconi (Quartu S.Elena).

Il prezzo, desunto dall'atto, è pari a 167.750,00 €.

Una volta individuato tale comparabile è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

Market Comparison Approach			
Tabella DATI			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	Subject	Informazione mercantile
VIA	Via Marconi	Via Mercalli	
Prezzo (€)	167.750,00 €		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	26,40	0	0,00%
Data atto	02/10/2023	02/12/2025	
Superficie principale (mq)	241,14	144,29	Indice mercantile 1
Sottotetto (mq)	0,00	624,58	Indice mercantile 0,20
Parcheggi (mq)	0,00	33,00	Indice mercantile 0,10
Balconi / Terrazza	36,29	43,68	Indice mercantile 0,30
Bagni	1	1	costo impianto = 6.000 € vita economica = 15 anni
Impianto climatizzazione (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	1	2	Costo impianto 5.000,00 €
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	2	3	Costo marginale da 0 a 1 = 30.000 € Costo marginale da 0 a 2 =60.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 90.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 120.000 €

DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i prezzi medi, come da siti specializzati per la vendita di immobili, per mq commerciale nella zona in esame sono variati a ribasso tra la data odierna ed il comparabile A (ottobre 2023).



SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i seguenti

Il prezzo marginale per il Comparabile A è pari a

$$167.750,00 \text{ €} / 252,23 \text{ mq} = 665,60 \text{ €/mq}$$

Il prezzo marginale della superficie principale assunto è il valore di **665.60 €/mq.**

SUPERFICI SECONDARIE

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

Caratteristica Superficie Balconi		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	€	199,68 €/mq
Caratteristica Superficie sottotetto		
SUB = pS1 * Indice Mercantile sottotetto	€	133,12 €/mq
Caratteristica Superficie Parcheggio		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Parcheggio	€	66,56 €/mq

STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 30.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento = € 0.000,00

Stato conservativo discreto, decremento = € 30.000,00

Stato conservativo sufficiente, decremento = € 60.000,00

Stato conservativo mediocre, decremento = € 90.000,00

Stato conservativo scarso, decremento = € 120.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

IMPIANTI TECNOLOGICI - BAGNI

I bagni ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza del numero di bagni nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale di un bagno è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetustà} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- Vita utile bagno 25 anni/ anni di vetustà e costo € 9.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da un unico servizio. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita.

Un analogo ragionamento può essere fatto per l'impianto di riscaldamento e climatizzazione.

Market Comparison Approach	
Tabella Prezzi Marginali	
Prezzo di mercato e caratteristica	A
Data (mesi)	€ -
Superficie principale (mq)	€ 665,60
Sottotetto	€ 218,37
Parcheggio	€ 66,56
Balconi (mq)	€ 199,68
Bagno (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 3.600,00
Clima (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 5.000,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 30.000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

Market Comparison Approach	
Tabella di Valutazione	
Prezzo e caratteristica	A
Prezzo	167.750,00
Data (mesi)	€ -
Superficie principale (mq)	- 64.463,68 €
Sottotetto (mq)	136.389,15 €
Parcheggio (mq)	2.196,49 €
Balcone	1.475,64 €
Stato di Manutenzione (Conservazione)	30.000,00 €
Climatizzazione	5.000,00 €
Bagni	- €
Prezzo corretto	278.347,61 €

Valore di mercato immobile oggetto di stima (media tra A e B) LOTTO 3 = **278.347,61 €**

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

- a) Oneri indicativi per regolarizzazione urbanistica e catastale - 3.000,00 €;
- b) Rifiuti RAEE da smaltire = -15.000,00 €

$V_{\text{comm immobile oggetto di stima Lotto 3}} = 278.347,61 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} = 260.347,61 \text{ €}$

Si arrotonda a:

$V_{\text{comm.immobile oggetto di stima Lotto 3}} = 260.000,00 \text{ €}$

CONCLUSIONI

Da quanto sopra, il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è meglio riepilogato nella seguente tabella:

- BENI IMMOBILI XXXXX**

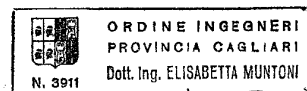
Voce	Descrizione	Valori €
1	Lotto 1: Locale commerciale a Sassari	€ 110.500,00
2	Lotto 2: Ufficio e n.4 posti auto a Cagliari	€ 141.000,00
3	Lotto 3: Locale commerciale e n.3 posti auto a Cagliari	€ 260.000,00

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 30/12/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. Elisabetta Muntoni



----- *Elisabetta Muntoni* -----