TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Procedure Concorsuali

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione estimativa immobili

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 47/2024

XXXXXX

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Gaetano Savona

CURATORE:

Dott. Giulio Vargiolu

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Dott. Ing. Maurizio Ebau

Febbraio 2026

INDICE

1. PREMESSE 2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI 2
3. ANALISI DEGLI IMMOBILI 3
3.1 Locali ad uso box auto e moto, cat. C/6 Via Machiavelli 91/A – Cagliari 3
- **3.1.1 Inquadramento territoriale ed urbanistico** 3
- **3.1.2 Regolarità catastale ed edilizia dei locali ad uso box auto e moto cat. C/6** 4
  - A) Verifica catastale ed edilizia 4
  - B) Difformità catastali ed edilizie riscontrate 5
  - C) Regolarizzazione dei box 8
- **3.1.3 Descrizione dei locali** 8

4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA 9
5. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI 9
5.1 Premesse 9
5.2 Valutazione degli immobili 10
- **5.2.1 Verifica dell'attendibilità della stima effettuata** 10

5.3 Riepilogo generale degli importi stimati 12
6. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PRESENTI ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI 12
- **6.1 Trascrizione a favore del 28/03/2019** 12
- **6.2 Iscrizione contro del 29/03/2023** 13
- **6.3 Trascrizione contro del 31/03/2025** 13

7. CONCLUSIONI 13
ELENCO DEGLI ALLEGATI 14

1. PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Ebau nato a Cagliari (CA) il 07/10/1983, C.F. BEAMRZ83R07B354P, con Studio a Cagliari (CA) in Piazza Salento n. 7, 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 dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Gaetano Savona per predisporre la perizia di stima degli immobili, della Società XXXXXX relativa alla Liquidazione Giudiziale n° 47/2024.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 28/10/2024 eseguendo il primo sopralluogo con la presenza del Dott. Giulio Vargiolu, il sig. XXXXX XXXXX in qualità di usufruttario di uno dei beni, e successivamente con la sig.ra XXXXX XXXXX, in qualità di Amministratore unico della Società, presso gli immobili oggetto della presente Relazione CTU, i cui riferimenti sono di seguito:

PROGR.	TITOLARITA'	UBICAZIONE	SEZ./FOGLIO	PART.	Sub.	DESCRIZIONE DEL BENE
01	Proprietà per 1/1	Cagliari - Via Machiavelli 91A	A/13	2511	29	Locale cat. C/6 – Piano seminterrato
02	Nuda Proprietà per 1/1	Cagliari - Via Machiavelli 91A	A/13	2511	33	Locale cat. C/6 – Piano seminterrato

Lo scopo di questo primo sopralluogo era incentrato sull'individuazione e sul rilievo dei due immobili.

In data 27/10/2024 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 Società XXXXXX, essenziali al momento del primo sopralluogo presso gli stessi.

Il data 27/02/2025 si è proceduto, tramite procedura telematica del Comune di Cagliari, alla richiesta formale di accesso agli atti al fine di reperire tutta la documentazione ufficiale approvata presente in atti. La consultazione e quindi il reperimento di tale documentazione è avvenuta il giorno 11/03/2025 presso gli Uffici del Comune di Cagliari. In tale circostanza si è potuto appurare che erano anche presenti in atti due pratiche SUAPE per le quali era necessaria un'altra richiesta formale tramite PEC all'ufficio apposito. Il sottoscritto ha quindi inviato la PEC il giorno stesso indicando gli estremi delle due pratiche, le quali sono state inviate a mezzo PEC il giorno 09/04/2025.

Le pratiche ed i documenti reperiti sono i seguenti:

- Pratica nr. 30928.0.2_1963 – Prot. 7236 del 09/08/1963
- Licenza edilizia nr. 1337/336 del 10/10/1963
- Estremi Verbale di Collaudo opere in c.a. – Nota Prefettizia nr. Q/8605 del 17/01/1966
- Pratica nr. 30928.0.3_1966 - Prot. 8966 del 13/08/1966
- Pratica nr. 30928.0.4_1966 - Prot. 12590 del 17/11/1966
- Nulla osta dei Vigili del Fuoco del 09/12/1966
- Certificato di nuova Costruzione del 15/12/1966
- Abitabilità Prot. 4050 del 16/12/1966
- Pratica 30928.5/2018 del 27/03/2018 - Prot. 86258 - Codice Univoco n. 32719/2018
  DUA per Ristrutturazione con diversa distribuzione interna e frazionamento dell'unità immobiliare sita in Cagliari via Nicolò Machiavelli, 91/A
- Pratica Agibilità Prot. 0236695/2019 del 02/09/2019 - Codice Univoco n. 40113/2019
  Dichiarazione di agibilità delle unità immobiliari a destinazione autorimessa privata e individuate al NCEU al Fg a/13 mappale 2511 sub dal 25 al 34 site in via Nicolo' Machiavelli, 91/A – Cagliari.

In ultimo, in data 24/04/2025 si è anche proceduto ad una Ispezione ipotecaria per verificare che sugli immobili non pendessero ulteriori gravami.

3. ANALISI DEGLI IMMOBILI

3.1 Locali ad uso box auto e moto, cat. C/6 Via Machiavelli 91/A – Cagliari

3.1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono situati al piano interrato di un fabbricato sviluppato su cinque livelli fuori terra, ubicato in Via Machiavelli 91A, Comune di Cagliari (quartiere San Benedetto).

L'immobile insiste nel settore centro-occidentale della città, all'interno del vivace quartiere San Benedetto, noto per la sua vocazione residenziale e commerciale nonché per la posizione strategica:

- Prossimità al centro storico;
- Adiacenza a Viale Marconi e Via San Benedetto, principali assi viari caratterizzati da un'elevata densità di attività commerciali, servizi (scuole, supermercati, istituti finanziari) e connettività urbana.

Dal punto di vista urbanistico, a norma del Piano Urbanistico Comunale vigente, l'immobile è inserito nella zona omogenea "B" confermata, in particolare nella sottozona "B5" regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. **(Allegato n.3)**

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.3)**:

- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D. Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)
- Oasi Permanenti di Protezione Faunistica

A norma del PAI Sardegna, nella Mappa del danno potenziale (PAI_PGRA) - Rev. 2023, la zona è inserita in categoria D4 / Danno potenziale molto elevato.

3.1.2 REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA DEI LOCALI AD USO BOX AUTO e MOTO CAT. C/6

A) Verifica catastale ed edilizia

Gli immobili oggetto di analisi risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU), Sezione A, Foglio 13, particella 2511, subalterni 29 e 33.

Dall'analisi documentale condotta tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, è stata verificata la conformità tra le planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi. Anche l'elaborato planimetrico **(Allegato n. 5)** risulta corrispondente alla situazione rilevata in sito.

L'ultima variazione catastale registrata, desumibile dalla visura storica, è la seguente:

- Variazione del 10/09/2018 – Pratica n. CA0123157, registrata in atti in pari data, relativa a frazionamento, cambio di destinazione d'uso e costituzione di beni comuni non censibili (BCNC) (n. 25877.1/2018), tramite la quale sono stati generati i subalterni 29 e 33 a seguito del frazionamento dell'originario subalterno 18.

Per quanto attiene la verifica della conformità edilizia, si fa riferimento ai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire/D.U.A. n. 32719/2018 – Pratica edilizia n. 30928.5/2018 del 27/03/2018 (Prot. 86258), relativa a ristrutturazione con diversa distribuzione interna e frazionamento dell'unità immobiliare sita in Cagliari, via Nicolò Machiavelli n. 91/A;
- Dichiarazione di agibilità – Prot. 0236695/2019 del 02/09/2019, Codice Univoco n. 40113/2019, relativa alle unità immobiliari ad uso autorimessa privata individuate al NCEU, Foglio 13, particella 2511, subalterni dal 25 al 34, ubicate in via Nicolò Machiavelli n. 91/A – Cagliari.

B) Difformità catastali ed edilizie riscontrate

Subalterno 29 (box moto)

Planimetria catastale:

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata, con superficie e destinazione d'uso autonome coerenti con lo stato di fatto. Tuttavia, si evidenzia una discrepanza nell'altezza del locale: il rilievo ha restituito un'altezza di 4,20 m, a fronte dei 4,45 m riportati in planimetria catastale.

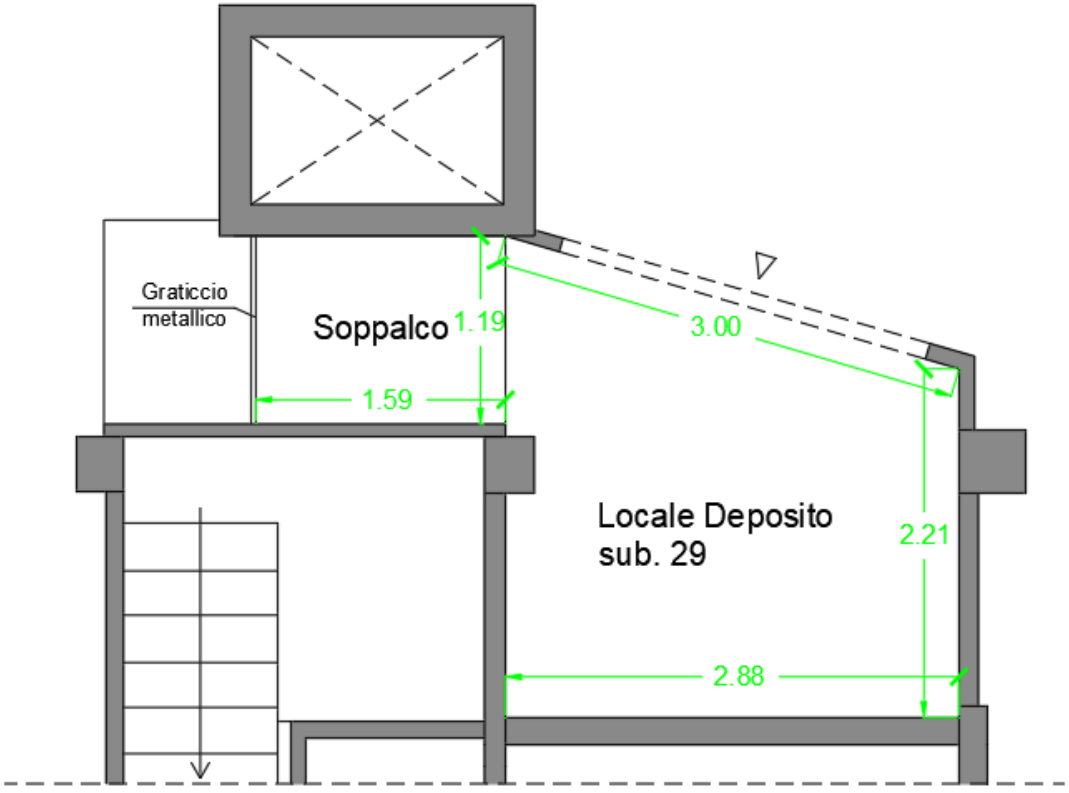
Documentazione edilizia comunale:

Nel progetto edilizio depositato presso il Comune, il locale in oggetto non è rappresentato come box autonomo. Nella pianta dello stato di progetto, l'area corrispondente appare come uno spazio di manovra antistante il locale centrale termica, risulta privo di delimitazioni murarie o architettoniche e senza indicazione di una funzione autonoma.

Difformità rilevate:

Il subalterno 29 è presente nella banca dati catastale ma non ha riscontro nella documentazione edilizia. Tale incongruenza configura una difformità sostanziale, presumibilmente dovuta a un frazionamento non autorizzato o a modifiche realizzate successivamente all'intervento assentito.

Durante il sopralluogo è stato rilevato l'utilizzo di uno spazio di circa 2 mq, situato sopra il solaio dell'atrio compreso tra il vano scala e il vano ascensore, con accesso esclusivo dal subalterno 29. Questo spazio, posto a un'altezza di circa 2,30 m dal piano di calpestio, è attualmente adibito a deposito di materiale metallico. Sul lato opposto, in corrispondenza della porta antipanico che conduce al vano scala e all'ascensore, si osserva una chiusura in graticcio metallico leggero, ben visibile dall'esterno **(Allegato n. 4 - Documentazione fotografica).**



Planimetria di rilievo



Vista dall'interno



Vista dall'esterno del vano ascensore

Subalterno 33 (box auto e moto)

Planimetria catastale:

La configurazione planimetrica è coerente con la rappresentazione edilizia e con lo stato attuale di rilievo a meno dell'altezza del locale che risulta 4,20 mt in luogo dei 4,45 mt riportati in planimetria.

Progetto edilizio depositato in Comune:

L'unità è effettivamente presente e riconoscibile nella medesima posizione, con dimensioni e sagoma compatibili con quelle riportate in planimetria catastale.

Tuttavia, si riscontra una difformità nella rappresentazione del numero e della dimensione delle finestrature: la planimetria catastale mostra una finestratura differente, e coerente con lo stato attuale di rilievo, rispetto a quella prevista nel progetto edilizio.

Difformità rilevata:

La difformità riguarda esclusivamente gli elementi di prospetto, numero e dimensione delle finestrature (non è mai stata realizzata la seconda finestratura a sinistra entrando nel box e le dimensioni delle altre due comunque sono diverse), configurandosi quindi come una difformità formale sanabile con una pratica edilizia SCIA di sanatoria. Tale non corrispondenza molto probabilmente deriva da una errata rappresentazione grafica fin dal progetto originale e poi protrattasi fino all'ultima pratica edilizia SUAPE. Si precisa inoltre che dopo la conclusione di tale pratica è stata anche presentata ed ottenuta l'Agibilità per il box.

Alla luce degli accertamenti effettuati, si evidenzia che il subalterno 29 è stato costituito esclusivamente per aggiornamento catastale all'interno di un'area identificata come spazio di manovra. In assenza sia di un titolo edilizio autorizzativo sia di una istanza formalizzata presso gli uffici competenti che ne legittimi la trasformazione e l'autonomizzazione funzionale, l'unità risulta priva dei requisiti di legittimità urbanistico-edilizia. Si rende pertanto necessario avviare una pratica di sanatoria edilizia, cui seguirà la procedura per ottenere l'agibilità del box.

C) Regolarizzazione edilizia dei box auto e moto

- **Subalterno 29 (box moto)**

Sulla base della documentazione acquisita e della continuità riscontrata tra gli atti di provenienza e i precedenti passaggi di proprietà, si ritiene che l'attuale conformazione del box (sub. 29), già censito al Catasto Fabbricati e coerente con la relativa planimetria catastale, sia regolarizzabile da un punto di vista edilizio ed urbanistico tramite pratica edilizia di "Mancata CILA" ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001. La sanatoria risulta tecnicamente ammissibile in quanto si tratta di opere interne non strutturali che non implicano variazioni di volume né cambi di destinazione d'uso, ed appaiono conformi sia allo stato di fatto che ai dati catastali.

A seguito della regolarizzazione edilizia, sarà necessario presentare la Segnalazione certificata di agibilità per il medesimo box (sub. 29), conforme alla planimetria catastale e in ottemperanza al D.Lgs. 222/2016, previa verifica dei requisiti previsti. A tal fine la pratica dovrà essere integrata da una Dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico, rilasciata da una ditta abilitata ai sensi del D.M. 37/2008.

Oneri stimati per la regolarizzazione

Gli oneri tecnici e professionali connessi alle procedure di regolarizzazione sono stimati come segue:

- Pratica di Mancata CILA in sanatoria (comprensiva di rilievo, redazione della relazione tecnica asseverata, predisposizione dell'elaborato grafico, deposito SUAPE e gestione procedimentale): € 1.200,00, oltre alla sanzione amministrativa prevista dall'art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001 ed ai Diritti di Segreteria;
- Pratica di agibilità (redazione dichiarazione tecnica, acquisizione documentazione impiantistica, deposito SUAPE): € 1.300,00 più i Diritti di Segreteria;
- Certificazione di rispondenza dell'impianto elettrico (DIRI) rilasciata da impresa installatrice abilitata ai sensi del D.M. 37/2008: € 500,00.

- **Subalterno 33 (box auto e moto)**

Sulla base della documentazione acquisita e della continuità riscontrata tra gli atti di provenienza e i precedenti passaggi di proprietà, si ritiene che l'attuale conformazione del box (sub. 33), già censito al Catasto Fabbricati e coerente con la relativa planimetria catastale, a meno della dimensione e

numero delle finestrature, sia regolarizzabile da un punto di vista edilizio ed urbanistico tramite pratica edilizia di "Mancata SCIA" ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

A seguito della regolarizzazione edilizia, sarà necessario presentare la variazione catastale per aggiornare anche questo aspetto.

Oneri stimati per la regolarizzazione

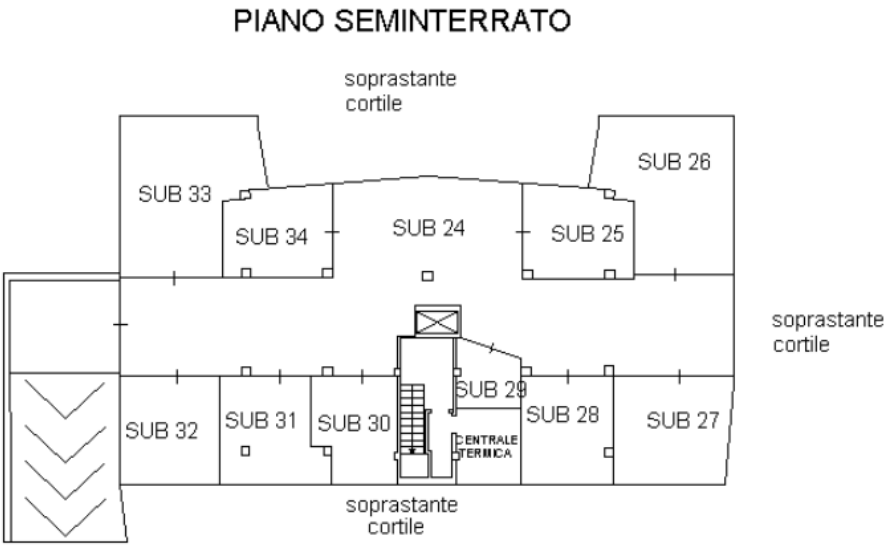
Gli oneri tecnici e professionali connessi alle procedure di regolarizzazione sono stimati come segue:

- Pratica di Mancata SCIA in sanatoria (comprensiva di rilievo, redazione della relazione tecnica asseverata, predisposizione dell'elaborato grafico, deposito SUAPE e gestione procedimentale): € 1.500,00, oltre alla sanzione amministrativa di € 500,00 prevista dall'art. 37, comma 5, D.P.R. 380/2001 ed ai Diritti di Segreteria.
- Variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria presente in atti: 400,00 €

Il totale stimato degli oneri complessivi per la regolarizzazione edilizia e catastale dei due box ammonta pertanto a circa € 4.900,00, cui andranno aggiunti CNPAIA (4%), IVA, diritti di segreteria comunali e pagamento sanzioni come previsto dalla Legge.

3.1.3 DESCRIZIONE DEI LOCALI

I locali oggetto della presente, destinati ad uso box auto e moto, ubicati al piano interrato del fabbricato, sono raggiungibili direttamente da una rampa carrabile che parte dal cortile condominiale tramite due accessi carrabili, uno da Via Machiavelli 91B, l'altro dalla parallela Via Angelo Poliziano 16.



Il **subalterno 29** è anch'esso situato al piano seminterrato, in adiacenza al corpo scala e al vano ascensore centrale, sul lato destro rispetto all'ingresso carrabile. L'unità si trova in posizione centrale all'interno della distribuzione planimetrica del piano ed è adiacente alla centrale termica condominiale e confina parzialmente con il sub. 28.

Il **subalterno 33** è ubicato nel piano seminterrato del complesso edilizio oggetto di valutazione. Dal punto di vista planimetrico, si trova immediatamente sulla sinistra rispetto all'accesso carrabile del piano e in adiacenza al cortile soprastante. L'unità confina da un lato con il subalterno 34, mentre sugli altri due lati è delimitata dalle murature perimetrali dell'edificio. L'accesso pedonale avviene tramite i percorsi comuni che si diramano dal corpo scala e dal vano ascensore, collocati nella zona centrale del piano.

I locali sono in buone condizioni e adeguatamente attrezzati per l'uso previsto. Non si riscontrano crepe né segni evidenti di cattiva manutenzione, fatta eccezione per qualche lieve traccia di risalita capillare di umidità (sub. 33). Sono presenti l'impianto elettrico completo di quadro di controllo, l'impianto di illuminazione e il sistema di rilevazione fumi. Le serrande metalliche di accesso al box sono azionabili elettricamente tramite chiave.

Entrambi i locali sono intonacati e tinteggiati, mentre il pavimento è di tipo industriale in cemento liscio, comune nelle autorimesse. Gli infissi del box sub. 33 sono dotati di telaio metallico con vetro retinato e apertura a vasistas.

Inoltre, ciascun locale dispone di una grata di aerazione: quella del sub. 29 si trova al livello del soppalco, sopra la soletta del disimpegno che collega scale e ascensore, mentre quella del sub. 33 è posizionata sopra la serranda metallica di accesso.

4. 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.

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

5.1 PREMESSE

La determinazione del valore è stata condotta attraverso l'analisi di fonti dirette e indirette, considerando i principali fattori influenzanti il prezzo di mercato. Oltre alla superficie commerciale (calcolata secondo la UNI 10750:2005), sono stati valutati:

- Stato di conservazione e manutenzione delle strutture
- Presenza, tipologia e condizioni degli impianti
- Ubicazione e contesto urbano
- Disponibilità e accessibilità di servizi

Fonti di riferimento:

- Dati OMI (Agenzia delle Entrate, I semestre 2025) - valori base al mq
- Banche dati specializzate - medie da transazioni effettive
- Portali immobiliari con valutometri professionali (conformi al Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Processo di validazione:

I valori ottenuti sono stati incrociati e ponderati tra diverse fonti, confrontati con immobili comparabili (in vendita/venduti di recente), verificati attraverso strumenti di stima automatica
L'approccio integrato garantisce una valutazione coerente e rappresentativa delle effettive condizioni di mercato.

5.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" per il Comune di Cagliari in Fascia Semicentrale, Zona GENNERUXI – VIA CASTIGLIONE (codice zona C5) si evince che per i box auto (categoria catastale C/6) il prezzo minimo è di 1.000 €/mq mentre il prezzo massimo è di 1.400 €/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 negli ultimi due anni, sono incrementati, infatti il prezzo medio si attesta intorno ai 1.200 €/mq.

Le superfici risultano essere rispettivamente:

- Locale distinto al **sub. 29**, superficie utile pari a **mq 8,01**;
- Locale distinto al **sub. 33**, superficie utile pari a **mq 34,00**.

<u>Calcolo del Valore di mercato (Vm) locale sub. 29</u>

Si propone un valore di 1.100 €/mq, tenuto conto della presenza di impianti, ma anche della mancanza di finestre e delle criticità riscontrate sotto il profilo della conformità edilizia.

Vm = 1.200,00 x 8,01 = € 9.612,00 **(A)**

<u>Calcolo del Valore di mercato (Vm) locale sub. 33</u>

Si propone un valore di 1.300 €/mq, giustificato dalle caratteristiche del locale: dotazione impiantistica adeguata, buona illuminazione e aerazione naturale, ampia superficie, elevata funzionalità e conformità catastale e urbanistica, fatta eccezione per lievi difformità facilmente sanabili.

Vm = 1.300,00 x 34,00 = € 44.200,00 **(B)**

5.2.1 VERIFICA DELL'ATTENDIBILITA' DELLA STIMA EFFETTUATA

A seguito di una ricerca condotta attraverso annunci immobiliari pubblicati da diverse agenzie e mediante la consultazione dei valori immobiliari dichiarati nell'ultimo anno sul Portale dell'Agenzia delle Entrate, *"Consultazione valori immobiliari dichiarati"*, si rileva che il mercato immobiliare, per la tipologia di locali oggetto della presente stima, risulta moderatamente attivo nella zona di riferimento.

Sono stati reperiti quattro immobili in vendita con caratteristiche comparabili, di seguito riportati:

- **Immobile 1: VIA NICOLÒ MACHIAVELLI 81**

Superficie: 50 mq | Prezzo: 58.000 € | €/mq: 1.160

Box auto doppio situato nello stesso stabile degli immobili oggetto di valutazione (Via Machiavelli 91/A), al piano seminterrato. L'immobile presenta ottimo stato di conservazione e può ospitare due auto o moto con spazio deposito aggiuntivo. Accesso tramite cancello elettrico.

- **Immobile** 2: **VIA NICOLÒ MACHIAVELLI 38/A**

Superficie: 46 mq | Prezzo: 69.000 € | €/mq: 1.500

Box auto di ampie dimensioni ubicato nella stessa via degli immobili in esame, a poche decine di metri di distanza, nel quartiere San Benedetto. L'immobile si distingue per l'ampia metratura e le altezze interne che consentono la realizzazione di un soppalco, con possibilità di ospitare fino a tre auto.

- **Immobile 3: VIA SAN BENEDETTO 57 (ASTA TRIBUNALE)**

Superficie: 11 mq | Valore stima: 15.400 € | €/mq: 1.400

Posto auto al piano seminterrato oggetto di asta giudiziaria presso il Tribunale di Cagliari. Il valore di 1.400 €/mq rappresenta una valutazione ufficiale del Tribunale e costituisce il massimo del range OMI per la zona. Asta prevista per il 17 marzo 2026.

- **Immobile 4: VIA DANTE ALIGHIERI (SAN BENEDETTO)**

Superficie: 18 mq (stimata) | Prezzo: 25.000 € | €/mq: 1.389

Box auto situato nel quartiere San Benedetto, zona centrale di Cagliari, in area residenziale consolidata con buona accessibilità e servizi. Annuncio attivo a febbraio 2026.

Tutti gli immobili sopra citati presentano caratteristiche analoghe a quelle dei locali oggetto della presente perizia estimativa. Tuttavia, risultano generalmente inferiori per grado di finitura, stato manutentivo e dotazione impiantistica, in particolare per quanto riguarda la qualità degli impianti

elettrici e di illuminazione. Inoltre, nessuno di essi risulta dotato di aperture finestrate o di aerazione diretta.

Sulla base dei valori rilevati, si assume come valore medio di mercato un dato pari a € 1.362,25 €/mq, rappresentativo e coerente rispetto ai beni considerati.

Parallelamente, dalla consultazione del citato Portale dell'Agenzia delle Entrate nella sezione "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati (reali valori di immobili di stessa categoria compravenduto tra giugno e ottobre 2025), emerge sono state registrate diverse compravendite di locali ad uso box auto. I valori di acquisto rilevati sono molto variabili, diversi intorno a 1.200 €/mq alcuni oltre i 1.300 €/mq ed in alcuni casi anche di poco oltre 1.700,00 €/mq, per cui i valori medi si possono assumere pari a circa 1.400 €/mq. Tale valore risulta grossomodo coerente con i prezzi richiesti attualmente sul mercato e può essere ritenuto attendibile come parametro di riferimento per la presente valutazione.

Calcolo del valore di mercato (Vm):

Locale sub. 29: € 1.400,00/mq × 8,01 mq = € 11.214,00 **(C)**

Locale sub. 33: € 1.400,00/mq × 34,00 mq = € 47.600,00 **(D)**

L'analisi comparativa condotta conferma quanto già anticipato: si osserva un generale incremento dei valori medi al metro quadrato per la tipologia di immobili oggetto della stima.

Alla luce delle indagini effettuate, si ritiene che i valori di stima determinati risultino coerenti e attendibili rispetto all'andamento del mercato di riferimento.

Pertanto, calcolando la media dei valori ottenuti:

- per il subalterno 29, tra i valori riportati nei punti **(A)** e **(C)**;
- per il subalterno 33, tra i valori indicati nei punti **(B)** e **(D)**;

si ottengono i seguenti valori medi di stima:

Box auto sub. 29: € 10.413,00 approssimabile ad **€ 10.500,00**

Box auto sub. 33: **€ 45.900,00**

Si precisa che ai fini della presente valutazione il valore del **sub. 33** deve essere ponderato a quello della **nuda proprietà**, esso è stato determinato applicando la stima con metodo attuariale/economico, per cui a norma delle Tabelle dell'Agenzia delle Entrate e tasso legale al 2,5% aggiornato al 2025, si applica una riduzione del 45% rispetto al valore di piena proprietà dell'immobile, coerente con l'età dell'usufruttuario (sig. XXXXX XXXXX - 69 anni) e con le prassi estimative adottate nelle valutazioni economico-patrimoniali di immobili gravati da usufrutto vitalizio.

Nuda proprietà per 1/1: XXXXXX (CF 03568310928)

Usufrutto vitalizio per intero 1000/1000 - Regime Bene personale

Coefficiente usufrutto: 45%

Coefficiente nuda proprietà: 55%

Valori risultanti:

Valore della nuda proprietà: € 25.200,00

Valore dell'usufrutto: € 20.700,00

5.3 RIEPILOGO GENERALE DEGLI IMPORTI STIMATI

IMMOBILE	PROPRIETA'	TITOLARITA'	VALORE STIMATO	VALORE DI TITOLARITA'
Box moto Cagliari - Via Machiavelli 91A Sez. A, Fg. 13, part. 2511, sub. 29	XXXXXX	Proprietà per 1/1	€ 10.500,00	€ 10.500,00
Box auto e moto Cagliari - Via Machiavelli 91A Sez. A, Fg. 13, part. 2511, sub. 33	XXXXXX	Nuda Proprietà per 1/1	€ 45.900,00	€ 25.200,00
Totale valore degli immobili stimati			**€ 56.400,00**	**€ 35.700,00**

6. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' PRESENTI ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI (allegato n°6)

6.1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/2019

Registro Particolare 7034 Registro Generale 9292

Pubblico ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 40742/24512 del 05/03/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO ACQUIRENTE

6.2) ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2023

Registro Particolare 1138 Registro Generale 10662

Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 59148/38563 del 08/03/2023

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in CAGLIARI(CA)

SOGGETTO DEBITORE

6.3) TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2025

Registro Particolare 7477 Registro Generale 9939

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 184/2024 del 02/10/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in CAGLIARI(CA)

7. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica redatta in n. 14 pagine e completata da n. 7 allegati a costituirne parte integrante, presentando contestualmente il calcolo della parcella per gli onorari e per le spese sostenute.

Cagliari, 20/02/2026 **Il CTU**

Dott. Ing. Maurizio Ebau

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. 1 – Sentenza Dichiarativa
Allegato n. 2 – Lettera di nomina del CTU
Allegato n. 3 – Inquadramento territoriale
Allegato n. 4 – Documentazione fotografica
Allegato n. 5 – Documentazione catastale
Allegato n. 6 – Ispezione ipotecaria
Allegato n. 7 – Documentazione Accesso agli Atti