

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Tecnica
Inerente la rideterminazione del valore
del compendio pignorato
così come disposto
nell'udienza del 19/05/2026

Esecuzione Immobiliare N° 129/2019

Promossa da

[REDACTED]
(Creditore procedente)

Contro

[REDACTED]
(Debitore esecutato)

Cagliari

Il C.T.U.

P.E. Roberto Corona

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Valentina Frongia

LEGENDA

1 - Richiesta udienza del 19/05/2026	pag. 3
2 - Premessa	pag. 4
3 - Opere non conformi	pag. 5
4 - Sanabilità delle opere e adeguamento costi per la sanatoria	pag. 6
5 - Rideterminazione del valore dell'immobile a seguito della richiesta fatta nell'udienza del 19/05/2026	pag. 8
5.1 - Andamento del mercato immobiliare ad uso abitativo a Pirri (CA)	pag. 9
5.2 - Metodologia e criterio di stima utilizzato e rideterminazione del valore dell'immobile	pag. 10
5.3 - Atti di compravendita	pag. 11
5.4 - Suddivisione immobili compravenduti in gruppi omogenei , a seguito dell'analisi dei titoli di compravendita, e delle caratteristiche degli immobili	pag. 17
5.5 - Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile con M.C.A.	pag. 22
5.6 - Test di congruità del valore stimato con quotazioni OMI e borsino immobiliare.it	pag. 25
5.7 - Applicazione deduzioni e determinazione del valore del compendio pignorato	pag. 25
7- Allegati	pag. 27

RELAZIONE TECNICA

1- RICHIESTA UDIENZA DEL 19/05/2026

Nell'udienza del 19/05/2026 la S.V. rilevava quanto segue:

"Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Valentina Frongia;

rilevato che con ricorso depositato in data 18/05/2026, il debitore esecutato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED], ha chiesto l'integrazione della relazione di stima redatta dal CTU P.E. Roberto Corona in data 01/06/2022, con aggiornamento del valore del compendio pignorato, deducendo il lungo periodo di tempo trascorso dalla redazione della consulenza e l'incremento dei valori di mercato nella zona di riferimento (l'istante ha allegato perizia di stima immobiliare a firma di [REDACTED] Srls e annunci di vendita relativi a immobili di medesima tipologia e ubicazione);

osservato che il compendio pignorato è costituito dalla quota pari all'intero del diritto di proprietà sull'immobile per civile abitazione sito in Cagliari Pirri, Via Generale Cantore n. 20, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune, Sez. B, foglio 3, part. 4249, subb. 2 e 5 graffiati (piano T, cat. A/4, zona censuaria 3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 88 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 86 mq, rendita catastale € 162,68);

osservato che con avviso di vendita del 16/02/2026 il Professionista delegato ha fissato il primo esperimento senza incanto per il giorno 26 maggio 2026;

rilevato che la relazione di stima depositata dal CTU in data 01/06/2022 determinava il valore del bene in € 87.600,00, applicando un valore unitario di € 1.272,12/mq (su superficie commerciale di mq 93,10) e decurtando i correttivi riduttivi per luminosità (-5%), garanzia vizi occulti (-10%), riscaldamento autonomo (+5%), nonché gli oneri per il ripristino dello stato di legittimità per complessivi € 19.020,16;

rilevato che il valore di mercato dell'immobile pignorato deve essere determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c.;

osservato che il combinato disposto degli artt. 568 e 569 c.p.c. e dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. impone che la stima del bene sia ancorata a dati di mercato attuali, tali da consentire la fissazione di un prezzo base coerente con il valore che il bene potrebbe avere in una libera contrattazione;

considerato che il tempo trascorso dalla redazione della CTU (01/06/2022) alla data odierna è di circa quattro anni: un lasso temporale significativo, che impone di

3

verificare l'attualità della stima ai fini della corretta determinazione del prezzo base d'asta;

rilevato che dalle risultanze istruttorie e dalle informazioni acquisite, la zona OMI di riferimento è la D12 (Pirri Centro – Monreale – Santa Maria Chiara), la stessa già considerata dal CTU nella propria relazione; per la zona OMI D12, le quotazioni ufficiali dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2022 indicavano per abitazioni civili in buono stato un range compreso tra € 1.165/mq e € 1.539/mq, all'interno del quale si collocava il valore unitario di € 1.272,12/mq stimato dal CTU; per la medesima zona OMI D12, i dati attualmente disponibili per l'anno 2026 indicano per le case indipendenti un range compreso tra € 1.555/mq e € 2.025/mq, con un incremento del range compreso tra il 31% e il 33% rispetto ai valori del 2022; anche adottando un criterio di valutazione prudenziale, limitandosi al valore minimo del range OMI attuale (€ 1.555/mq) e applicando i medesimi correttivi riduttivi e oneri di sanatoria già impiegati dal CTU nella relazione del 2022, il valore finale del bene risulterebbe superiore di oltre il 26% rispetto al valore di € 87.600,00 posto a base della vendita; applicando il valore medio del range OMI attuale (€ 1.790/mq) il valore finale risulterebbe pari a circa € 131.000,00, con un incremento di circa il 49%; osservato che l'approssimarsi della data del primo esperimento di vendita (26 maggio 2026) impone l'adozione di un provvedimento urgente; appare pertanto necessario, in accoglimento dell'istanza, revocare la vendita già fissata e disporre l'integrazione della relazione di stima da parte del CTU già nominato, con aggiornamento del valore del compendio pignorato sulla base dei valori di mercato attuali;

P.Q.M.

Revoca la vendita fissata per il giorno 26 maggio 2026.

Dispone che il CTU P.E. Roberto Corona provveda all'integrazione della relazione di stima, con aggiornamento del valore del compendio pignorato alla data odierna;

Assegna al CTU termine fino al 20 luglio 2026 per il deposito telematico dell'integrazione della relazione di stima, con invio di copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore ai sensi dell'art. 173-bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

Fissa l'udienza per il 22 settembre 2026, in trattazione scritta, disponendo che le note scritte siano depositate telematicamente entro il giorno dell'udienza."

In risposta a quanto richiesto si precisa quanto segue:

2 - PREMESSA

Il bene oggetto di stima è posto a Pirri in Via Generale Cantore n.20 al piano terra.

Dai rilievi effettuati risulta che l'immobile è composto, secondo lo stato accertato durante il sopralluogo, dai seguenti ambienti e superfici utili (Vedi Allegato n.3 della perizia):

- Ingresso Soggiorno mq 23.66
- Camera mq 9.46
- Camera mq 8.98
- Camera mq 15.38
- Cucina mq 4.88
- Disimpegno mq 2.61
- Bagno mq 6.21
- Ripostiglio mq 3.20
- W.C. Mq 2.90
- Cortile mq 11.43

La superficie utile calpestabile interna complessiva è di mq 77.28, mentre quella del cortile di mq 11.43. La superficie lorda è, invece, di mq 99.95 (vedi perizia).-

3 - OPERE NON CONFORMI

Il bene oggetto di esecuzione, così come riportato in perizia, non è conforme ai titoli edilizi rilasciati. Le difformità riscontrate, secondo quanto accertato durante il sopralluogo e riportato in perizia a pag. 13, sono le seguenti:

- 1) Aumento della superficie utile e del volume a seguito della realizzazione di un wc e un ripostiglio nel cortile, nonché la riduzione dell'altezza del disimpegno (attualmente H=2,20);*
- 2) Chiusura del cortile, con muro, laddove era previsto un posto auto;*
- 3) Aumento della profondità del fabbricato, da una parte di circa 20 cm (lato cortile) e dall'altra di circa 40 centimetri;*
- 4) Variazione interne, ambiente "camera" della superficie di mq 8,98, e di prospetto a seguito della variazione di alcuni vani finestra o porta finestra.*
- 5) Assenza di un posto auto;*

Per le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato, si ha la seguente situazione:

- *quelle di cui al **punto 1 - NON SONO SANABILI**, per cui occorre procedere alla demolizione (ripostiglio e WC) e rimozione soppalco/armadio disimpegno;*
- *quelle al **punto 2 - SANABILI**, ma è necessario monetizzare i parcheggi;*

- quelle al **punto 3 e 4 (VARIANTE NON ESSENZIALE) – SANABILI** mediante presentazione al SUAPE di una pratica edilizia per mancata SCIA e pagamento di una sanzione;

Per quanto sopra è necessario, in concreto, provvedere alla demolizione delle opere abusivamente realizzate, e presentare un'unica pratica per mancata SCIA, pagando una sanzione e monetizzando i parcheggi.

Essendovi, poi, un aumento di superficie e volume verso l'unità immobiliare adiacente, per il quale lo scrivente non ha titolo per un suo accertamento, si evidenzia la necessità di ulteriori controlli anche su detto immobile per una sua rispondenza alle normative vigenti. L'ufficio Tecnico del Comune di Cagliari in fase di regolarizzazione potrebbe, infatti, richiedere anche tale verifica.

A seguito della regolarizzazione l'immobile avrà le seguenti superfici utili e lorde:

- Ingresso Soggiorno mq 23.66
- Camera mq 9.46
- Ripostiglio mq 8.98
- Camera mq 15.38
- Cucina mq 4.88
- Disimpegno mq 2.61
- Bagno mq 6.21
- Cortile mq 18.31

La superficie utile calpestabile interna complessiva sarà di mq 71.18, quella del cortile di mq 18.30. La superficie lorda del fabbricato di mq 91.00 mentre quella del cortile di mq 21.00.-

4 – SANABILITA' DELLE OPERE E ADEGUAMENTO DEI COSTI PER LA SANATORIA

La sanabilità delle opere sono state accertate all'epoca della redazione dell'elaborato peritale con i funzionari del Comune di Cagliari così come i costi derivanti per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi accertati quantificati in perizia, secondo quanto accertato in quel momento, erano i seguenti:

- | | | |
|--|----|----------|
| - Opere di adeguamento mediante la demolizione del wc e del ripostiglio, ripristini e posa in opera di infisso (camera matrimoniale) | €. | 3.000,00 |
| - Spese tecniche, bolli, diritti per il disbrigo della pratica SUAPE + Pratica Docfa e Agibilità' | €. | 3.500,00 |
| - Sanzione per mancata SCIA | €. | 500,00 |

Monetizz.Parcheggio [(mq 91,00xh.4.10)/10x € 322,17]= € 12.020,16

Totale € 19.020,16

ed in cifra tonda € 19.000,00

Per quanto riguarda la sanabilità delle opere difformi rilevate, considerato le recenti variazioni normative e urbanistiche, ho ritenuto necessario effettuare ulteriori verifiche. Dagli accertamenti è risultato che il Comune di Cagliari, con delibera del Consiglio Comunale n.159 del 25/11/2025, ha adottato il nuovo PUC, il quale è stato pubblicato nel BURAS il 04/12/2025. A seguito di tale adozione il fabbricato, che prima ricadeva in zona B8, risulta ricadere attualmente in zona B-ADR. Considerato la variazione di zona, le restringenti norme attuali e le conseguenti norme di salvaguardia, nonché le ulteriori e recenti normative regionali e statali, ho ritenuto opportuno porre nuovamente il quesito sulla sanabilità delle opere ai funzionari del Comune di Cagliari. Secondo quanto accertato si può confermare al momento attuale, quando già emerso in precedenza. Le opere di cui al punto 1 non sono sanabili e sono da demolire, mentre quelle riportate nei punti 2, 3 e 4, secondo i funzionari, risultano sanabili secondo l'art. 16 bis della L.R. 23/85 (Accertamento di conformità nell'ipotesi di parziale difformità e di variazione essenziale). Per i parcheggi si deve, invece, applicare quanto disposto dall'articolo 15 quarter della L.R. 23/85 (Parcheggi privati).

Alla luce di quanto sopra, nonché del rilevante incremento dei prezzi accertato dal 2022 sino ad oggi, ritengo congruo adeguare l'importo dei costi precedentemente previsti in perizia nel seguente modo. Per quanto concerne le opere di adeguamento mediante demolizione del wc e del ripostiglio, smaltimento materiali di risulta, ripristini vari e posa in opera di infisso, considerato il significativo aumento dei costi dei materiali, dei noli e della manodopera nel settore edile, registrato tra il 2022 e il 2026 – formalizzato dagli indici nazionali ISTAT sul costo di costruzione e dall'aggiornamento del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna –, nonché da prezzi in mio possesso relativi al periodo 2022-2026, ho ritenuto tecnicamente doveroso adeguare tale voce di costo incrementandola del 15% su base parametrica, rideterminandola in complessivi € 3.450,00 (€ 3.000,00x1,15). Per quanto concerne le spese tecniche, bolli etc, ritengo congruo, secondo prezzi in mio possesso per prestazioni simili, incrementare l'importo anch'esso del 15% e quindi portare l'importo da € 3.500,00 ad € 4.025,00 (€ 3.500,00 x1,15). Per quanto concerne i parcheggi ho preso atto, invece, sia delle linee guida 1/2023 del Comune di Cagliari sulle dimensioni minime delle superfici dei parcheggi da monetizzare (25

mq), e sia del fatto che il Comune di Cagliari provvede periodicamente ad adeguare i costi dei parcheggi a metro quadrato in base agli incrementi ISTAT. Per il 2026 il Comune di Cagliari ha stabilito il costo in €.388,63/mq (Vedi determinazione dirigenziale del Comune di Cagliari – Servizio Urbanistica e Rigenerazione Urbana n. 2012 del 31/03/2026). A seguito delle predette variazioni avremmo:

- Opere di adeguamento mediante la demolizione del wc e del ripostiglio, ripristini e posa in opera di infisso (camera matrimoniale)	€.	3.450,00
- Spese tecniche, bolli, diritti per il disbrigo della pratica SUAPE + Pratica Docfa e Agibilita'	€.	4.025,00
- Sanzione per mancata SCIA	€.	500,00
- Monetizz.Parcheggio [(mq 25x €.388,63/mq)]=	€.	9.715,75
Totale		€.17.690,75

ed in cifra tonda €. 17.690,00

In merito alla regolarizzazione edilizia delle opere difformi si precisa ancora, così come evidenziato in perizia (pag. 14), che la regolarizzazione formale dipenderà dalle verifiche d'ufficio del Comune di Cagliari. In perizia si è evidenziato, infatti, che *“Essendovi, poi, un aumento di superficie e volume verso l'unità immobiliare adiacente, per il quale lo scrivente non ha titolo per una suo accertamento, si evidenzia la necessita di ulteriori controlli anche su detto immobile per una sua rispondenza alle normative vigenti. L'ufficio Tecnico del Comune di Cagliari in fase di regolarizzazione potrebbe, infatti, richiedere anche tale verifica.”* Il Comune di Cagliari potrebbe, inoltre, effettuare ulteriori verifiche anche sui parcheggi dell'intero stabile, cosa per il quale lo scrivente non ha titolo per una suo accertamento, e richiedere un loro eventuale adeguamento e/o ulteriore ed eventuale monetizzazione da parte degli altri contitolari dello stabile.

5 – RIDETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

Tutto ciò fino ad ora precisato, provvederò di seguito a rideterminare il valore dell'immobile secondo quanto disposto dal Sig. Giudice nel verbale d'udienza del 19/05/2026.-

Prima di affrontare la stima ritengo preliminarmente opportuno richiamare, in via

generale, le considerazioni sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, esposte in perizia, come parte integrante e fondamentale nella valutazione in argomento, ovvero quanto detto circa la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione e lo stato d'uso e di fatto dell'immobile, la tipologia edilizia, etc..

Considerato, inoltre, che nello stesso sono presenti delle difformità edilizie provvederò dapprima a determinare il più probabile prezzo di mercato a corpo dell'immobile secondo situazione legittima e successivamente a decurtare i costi di regolarizzazione edilizia, così come sopra rideterminati.

Prima di affrontare la stima dell'immobile ritengo necessario, inoltre, fare alcune considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame.

5.1 – ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO NELLA ZONA OMI D12 (Pirri Centro – Monreale – Santa Maria Chiara)

Ai fini del corretto adempimento del mandato ritengo opportuno far presente che ho effettuato una rigorosa mappatura macro e micro-economica del territorio circostante il subject. Da ciò risulta che sotto il profilo macro-estimativo, l'immobile ricade interamente all'interno della Zona OMI D12. Tale microzona è storicamente caratterizzata da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, contraddistinto sia da comparti storici antecedenti alla seconda guerra mondiale (in cui si colloca l'edificio originario del nostro subject), e sia da interventi di completamento e ristrutturazione successivi. Dalle ricerche ho avuto modo di appurare che il mercato immobiliare della zona D12 ha registrato nell'ultimo quadriennio un sensibile incremento dei prezzi. All'epoca della precedente stima (anno 2022) le quotazioni rilevate dal sito borsinoimmobiliare.it per la tipologia "Abitazioni civili" in buono stato manutentivo, oscillavano in un range compreso tra € 1.165/mq e € 1.539/mq. Il valore allora stimato dallo scrivente si collocava in una zona intermedia (€ 1.272,12/mq) e rifletteva fedelmente l'equilibrio di quel preciso momento storico. Rilevazioni recenti, eseguite sempre dal sito borsinoimmobiliare.it indicano invece, per la tipologia "Abitazioni civili" di fascia media in buono stato manutentivo, una netta spinta al rialzo con un range di riferimento compreso tra €. 1.521/mq e €. 2.228/mq, e quindi un valore medio di €.1.874/mq. Tale oscillazione formalizza, inoltre, un incremento medio nominale che oscilla tra il 31% e il 44% circa ovvero un incremento medio annuo, dal 2022 al 2026, del 9,4% circa. I predetti dati rilevati dal sito borsinoimmobiliare.it, ma anche

quelli rilevati dall'OMI, sono utili al fine di dimostrare il "trend generale". Il valori del sito borsinoimmobiliare.it e dell'OMI non verranno pertanto utilizzati nel calcolo MCA ma verranno utilizzati solo come verifica di congruità macroeconomica. Per quanto concerne l'analisi micro estimativa, ai fini di una calibratura della stima sulla reale dinamica delle libere contrattazioni di Via Generale Cantore e limitrofe, ho preso in esame, invece, dati reali rilevati da compravendite effettive estrapolate da atti notarili pressoché recenti (2025-2026), così come rilevabile dagli stessi nei punti successivi.

5.2 – METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO PER LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la rideterminazione del valore dell'immobile terrò conto delle linee ABI e dello standard valutativo italiano di riferimento, "Codice di valutazione immobiliare", che a sua volta richiama ed introduce i concetti, le definizioni, i criteri ed i procedimenti riconosciuti dagli INTERNATIONAL VALUTATION STANDARDS (IVS), e la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Il criterio di stima adottato sarà pertanto quello a valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali (international valuation standards – IVS), è definito come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e 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, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

La determinazione del valore di mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione, di cui sopra, dove: *"il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili"*. **Per immobili simili si intendono quegli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Due o più unità immobiliari ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano eguali ammontari per gli indicatori economico-estimativi, ovvero se si tratta di unità immobiliari simili ai fini della stima.** I procedimenti previsti dagli STANDARD INTERNAZIONALI sono diversi, a seconda del caso. Per le tipologie specifiche dei beni in questione (unità immobiliari ad uso abitativo) e per la disponibilità di dati certi riferiti ad immobili comparabili procederò con l'applicazione del procedimento per metodo di confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach).

Il **Market Comparison Approach (MCA)**, è un metodo che consente di stimare il

valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile oggetto della valutazione viene definito **"Subject"**, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti **"Comparabili"** (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto, con le caratteristiche del subject. Utilizzando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Relativamente agli immobili da individuare quali comparabili da utilizzare per determinare il valore del nostro subject ho eseguito, pertanto, una nuova ed approfondita indagine del mercato immobiliare locale della zona OMI D12 (Pirri centro – Monreale – Santa Maria Chiara) al fine di acquisire atti di compravendita recenti ed idonei al confronto metodologico mediante Market comparison Approach (MCA). Per far ciò ho ricercato nella piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, gli immobili compravenduti nei fogli B/2, B/3 e B/6 di Pirri a partire dal 01/04/2025 fino al 29/05/2026, in categoria catastale "A2-A3-A4". Su uno Stock immobiliare di circa 200 immobili movimentati con trascrizione a favore, ho individuato quelli compravenduti. Fatto ciò ho ricercato, per quanto possibile, quelli più vicini al nostro subject ed ho quindi acquisito le relative visure catastali e i seguenti 14 titoli di compravendita.

5.3 – ATTI DI COMPRAVENDITA

I titoli di compravendita individuati sono i seguenti con i seguenti elementi:

- 1) **ATTO di compravendita Notaio Dott. Italo Carta, del 29/05/2025 repertorio 4616, raccolta 4214 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 03/06/2025, Reg. Generale N.18265, Reg. Particolare N.13754, inerente:**
- Unità immobiliare posta in via Conte Biancamano n.60 (CA) distinta nel N.C.E.U.:

- Sezione urbana B, foglio 3, mappale 1776, subalterno 7, Z.c. 3, via Conte di Biancamano, n. 60, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale totale 152 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 mq, rendita euro 741,12
- Sezione urbana B, foglio 3, mappale 1776, subalterno 4, Z.c. 3, via Conte di Biancamano, n. SNC, piano S1, categoria C/6, classe 2, metri quadri 10, superficie catastale totale 10 mq, rendita euro 27,89.
- Superficie Commerciale: 157,50 mq
- PREZZO: €. 237.000,00
- **€. 1.504,76/mq**

2) ATTO di compravendita Notaio Dott. Federico Pavan, del 21/01/2026 repertorio 5223, raccolta 4145 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 23/01/2026, Reg. Generale N.1768, Reg. Particolare N.1274, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via Conte Biancamano N.27 (CA) distinta nel N.C.E.U.:*
- *Sezione B, foglio 3, mappale 2265, subalterno 3, piano T, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 53, totale escluse aree scoperte mq. 49, rendita catastale Euro 232,41.*
- Superficie Commerciale: 53,00 mq
- PREZZO: €. 110.000,00
- **€. 2.075,47/mq**

3) ATTO di compravendita Notaio Dott. Italo Carta, del 30/06/2025 repertorio 4741, raccolta 4328 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 02/07/2025, Reg. Generale N.22421, Reg. Particolare N.16791, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via Vittorio Amedeo II N.44 (CA) distinta nel N.C.E.U.:*
- *Sezione urbana B, foglio 3, mappale 3954, subalterno 1, Z.c. 3, via Vittorio Amedeo Secondo, n. 44, piano T, categoria A/3, classe 4, vani 3, superficie catastale totale 63 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita euro 232,41.*
- Superficie Commerciale: 63,00 mq
- PREZZO: €. 137.000,00
- **€. 2.174,60/mq**

4) ATTO di compravendita Notaio Dott.ssa Alessandra Altieri, del 30/04/2025 repertorio 13645, raccolta 9264 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 02/05/2025, Reg. Generale N.14412, Reg, Particolare N.10852, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via Santa Bernadette civico 41(CA) distinta nel N.C.E.U.:*

- *Sezione B, foglio 3, mappale numero 4166 subalterno 1, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 127, totale escluse aree scoperte mq 108, rendita euro 497,09, via Santa Bernadette n.41, piano T.*

- Superficie Commerciale: 127,00 mq

- PREZZO: €. 180.000,00

- **€. 1.417,32/mq**

5) ATTO di compravendita Notaio Dott. Gianluca Pisu, del 06/05/2026 repertorio 11093, raccolta 9919 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 08/05/2026, Reg. Generale N.15451, Reg, Particolare N.11624, inerente:

- *Unità immobiliare posta in vico Dolianova civico 4 (CA) distinta nel N.C.E.U.:*

- *Sezione B, foglio 3, mappale 1956, vico di via Dolianova n. 4, piano T-1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale 92 metri quadrati, rendita Euro 244,03.*

- Superficie Commerciale: 92,00 mq

- PREZZO: €. 140.000,00

- **€. 1.521,74/mq**

6) ATTO di compravendita Notaio Dott. Marcello Dolia, del 31/10/2025 repertorio 51146, raccolta 33453 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 06/11/2025, Reg. Generale N.37816, Reg, Particolare N.28487, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via Sinnai civico 20 (CA) distinta nel N.C.E.U.:*

- *Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 4046, subalterno 1, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2 (due), piano T-1, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale metri quadrati 164, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 138 , rendita euro 497,09.-*

- Superficie Commerciale: 164,00 mq

- PREZZO: €. 180.000,00

- € 1.097,56/mq

7) ATTO di compravendita Notaio Dott. GEDDO LEHMANN ELISABETTA, del 28/07/2025 repertorio n.20200, raccolta n.11174 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 29/07/20258, Reg. Generale N.19693, Reg, Particolare N.19693, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via Enrico Toti n. 164 (CA) distinta nel N.C.E.U.:*
- *Sezione urbana "B", foglio 2 (due), particella 4015, subalterno 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1 (uno), piano T, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale metri quadrati 97, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 90, rendita euro 255,65.-*

- Superficie Commerciale: 97,00 mq

- PREZZO: €. 150.000,00

- € 1.546,39/mq

8) ATTO di compravendita Notaio Dott. Dolia Marcello, del 30/09/2025 repertorio 50991, raccolta N. 33321 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 06/10/2010, Reg. Generale N. 33508, Reg, Particolare N. 25203, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via Generale Antonio Cantore n. 21 (CA) distinta nel N.C.E.U.:*

- *Sezione urbana "B", foglio 2 (due), particella 1103, subalterno 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3 (tre), piano 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale metri quadrati 70, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 68, rendita euro 225,95.-*

- Superficie Commerciale: 70,00 mq

- PREZZO: €. 145.000,00

- € 2.071,43/mq

9) ATTO di compravendita Notaio Dott. Clarkson Pierfrancesco, del 27/01/2026 repertorio 15194, volume n.12737 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 30/01/2026, Reg. Generale N.2514, Reg, Particolare N.1866, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via Bingia Bonaria n. 17 (CA) con posto auto, distinta nel N.C.E.U.:*

- *Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 3906, subalterno 7, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 4 (quarta), piano 1-2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale metri quadrati 101, superficie catastale*

totale escluse aree scoperte metri quadrati 94, rendita euro 805,67.-

- *posto auto con il subalterno 4, via Bingia Bonaria n. 17, piano terreno, zona censuaria 3 categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita euro 30,88.*

- Superficie Commerciale: 108,15 mq

- PREZZO: € 245.000,00

- **€ 2.265,37/mq**

10) ATTO di compravendita Notaio Dott. Carta Italo, del 30/04/2025 repertorio 4508, raccolta n.4111– Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 07/05/2025, Reg. Generale N.14997, Reg. Particolare N.11316, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via Santa Bernardette n.26-28, a cui si aggiunge un posto auto(CA) distinta nel N.C.E.U.:*

- *Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 3966, subalterno 9, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4 (quarta), piano 1-2, consistenza vani 4,0, superficie catastale totale metri quadrati 77, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 68, rendita euro 309,87.-*

- *sezione urbana B, foglio 3, mappale 3966, subalterno 3, Z.c.3, via Santa Bernadette, n. 26-28, piano T, categoria C/6,classe 1, metri quadri 16, superficie catastale totale 16 mq,superficie catastale totale escluse aree scoperte 18 mq, rendita euro 38,01*

- Superficie Commerciale: 85,80 mq

- PREZZO: € 200.000,00

- **€ 2.331,000/mq**

11) ATTO di compravendita Notaio Dott. Galdiero Antonio, del 01/08/2025 repertorio n. 62780, raccolta n.41603 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 06/08/2025, Reg. Generale N.27948, Reg. Particolare N.21024, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via Papa Giulio II n.3 (CA), con posto macchina, distinta nel N.C.E.U.:*

- *Sezione urbana "B", foglio 6 (sei), particella 652, subalterno 2, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2 (seconda), piano T, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale metri quadrati 64, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 62, rendita euro 162,68.-*

- *Sezione urbana "B", foglio 6 (sei), particella 652, subalterno 6, posto auto*

via Papa Giulio Secondo n. 3, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale mq 13, rendita euro 28,51, il posto auto.

- Superficie Commerciale: 70,60 mq

- PREZZO: €. 187.000,00

- €. 2.648,73/mq

12) ATTO di compravendita Notaio Dott.ssa Alessandra Dessi, del 11/06/2025 repertorio 4235, raccolta n.3436 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 12/06/2025, Reg. Generale N.19730, Reg. Particolare N.14852, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via Santa Maria Goretti n.9 (CA), con posto macchina, distinta nel N.C.E.U.:*

- *Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 509, zona censuaria 3, categoria A/3, classe U (unica), piano T, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale metri quadrati 154, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 146, rendita euro 348,61.-*

- Superficie Commerciale: 154 mq

- PREZZO: €. 107.000,00

- €. 694,81/mq

13) ATTO di compravendita Notaio Dott. Pierfrancesco Clarkson, del 08/05/2026 repertorio n. 15450, volume n.12954 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 12/05/2026, Reg. Generale N.15899, Reg. Particolare N.11994, inerente:

- *Unità immobiliare posta in via bingia Bonaria n.19/A (CA), con posto macchina, distinta nel N.C.E.U.:*

- *Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 1147, subalterno 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3 (tre), piano T, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 68, rendita euro 290,51.-*

- Superficie Commerciale: 76 mq

- PREZZO: (quota ½ = €. 35.000,00 – Valore immobile €. 70.000,00)

- €. 921,05/mq

14) ATTO di compravendita Notaio Dott.ssa Claudia Perra, del 14/04/2025 repertorio 11487, raccolta n.8668 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 12/06/2025, Reg. Generale N.12511, Particolare N.9443,

inerente:

- *Unità immobiliare posta in via dei Campi n.25 (CA), distinta nel N.C.E.U.:*
- *Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 626 sub 5, zona censuaria 3, categoria A/3, classe U (unica), piano 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 85, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 83, rendita euro 209,17.-*
- Superficie Commerciale: 85 mq
- PREZZO: €. 138.000,00
- €. 1.623,53/mq

5.4 – SUDDIVISIONE IMMOBILI COMPRAVENDUTI IN GRUPPI OMOGENEI, A SEGUITO DELL'ANALISI DEI TITOLI DI COMPRAVENDITA E DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI.

L'acquisizione di tutti i predetti titoli, e quindi delle informazioni in esso contenute, si è resa necessaria al fine di individuare correttamente il più probabile prezzo di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione. Come detto precedentemente il mercato immobiliare di Pirri (CA), ed in particolare della zona omogenea OMI D12, ha subito un incremento di vendite notevole negli ultimi anni e conseguentemente un incremento dei prezzi percentualmente molto elevato. Il mercato immobiliare di questa zona risulta avere, inoltre e per quanto potuto accertare, delle dinamiche commerciali variegate e complesse, legate a molteplici fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili. L'analisi dei titoli di compravendita ha evidenziato, infatti, la presenza di diverse tipologie di immobili, metrature, epoca di costruzione, stati di manutenzione, prezzi etc.. Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato del nostro subject si è pertanto reso necessario analizzare le caratteristiche dei predetti immobili e i titoli di compravendita e conseguentemente suddividerli per gruppi omogenei in base alle caratteristiche poc'anzi citate, ovvero secondo segmenti di mercato differenti, così da identificare quello in cui ricadere il nostro immobile. La cernita ha permesso di individuare sommariamente 4 gruppi di immobili. Un primo gruppo (**Gruppo 1**) caratterizzato da immobili con superfici commerciali comprese tra 76 mq e 164 mq e prezzi unitari compresi tra €. 690/mq e € 1.100/mq circa. Un secondo gruppo (**Gruppo 2**) caratterizzato da immobili di modesta quadratura - tagli piccoli – con superfici commerciali comprese tra 53 mq e 70 mq circa, e prezzi unitari sensibilmente più elevati, compresi tra € 2.000/mq e € 2.200/mq circa. Un terzo gruppo (**Gruppo 3**) caratterizzato da immobili con superfici

commerciali comprese tra 71 mq e 108 mq circa e prezzi unitari compresi tra €. 2.250/mq e €. 2.650/mq circa. Un quarto gruppo (**Gruppo 4**) caratterizzato da immobili con superfici commerciali comprese tra 92 mq e 156 mq circa e prezzi unitari compresi tra €. 1.400/mq e €. 1.900/mq circa. Per quanto concerne le superfici commerciali degli immobili di cui agli atti di compravendita sopra riportati, per ragioni di omogeneità, ho preso in considerazione quelle riportate nelle visure catastali come "Superficie Catastale" le quali comprendono anche le aree scoperte quali (balconi, terrazzi, cortili etc"). Dette superfici sono calcolate secondo il DPR 138/1998 e quindi tenendo conto delle percentuali di riduzione, previste dallo stesso DPR, per balconi, cortili etc. Negli atti ho riscontrato, inoltre, che alcune unità immobiliari sono state compravendute anche con dei posti auto. Per la determinazione della superficie commerciale di detti posti auto, laddove presenti, ho provveduto a ragguagliarle mediante appositi coefficienti (0,55). Gli stati di manutenzione esterni degli immobili sono stati rilevati da Google Street View, mentre quelli relativi allo stato di manutenzione interna sono stati presuntivamente desunti, in assenza di descrizione dettagliata nell'atto notarile, da un'analisi incrociata fra l'epoca dell'ultimo intervento di manutenzione straordinaria risultante dagli atti e il rilievo fotografico esterno rilevato da Google Street View (anno 2026). Tale metodologia, pur non fondata su riscontro diretto e puntuale per ciascun immobile, costituisce prassi consolidata nella pratica estimativa in assenza di accesso interno ai comparabili, e viene qui esplicitata per trasparenza metodologica. Prima di procedere alla scelta del gruppo in cui ricade il nostro subject, ritengo opportuno richiamare, ancora, le sue caratteristiche intrinseche. Il nostro immobile è indipendente, ha una superficie commerciale di mq 93,10, è posto al piano terra, risulta urbanisticamente definito a seguito del frazionamento di un precedente immobile realizzato antecedentemente al 1940, ha delle buone rifiniture interne ed un buono stato manutentivo (secondo quanto accertato nel 2022). Catastalmente è censito in Cat. A/4, ma con riferimento ad una planimetria del 1977. Detta planimetria, nulla ha che vedere con la distribuzione interna attuale (vedi planimetria catastale agli atti dell'agenzia delle entrate e il rilievo dello stato dei luoghi allegati alla perizia). Da una mia simulazione con software docfa della situazione attuale, la categoria risultante è verosimilmente una A/3. In considerazione di ciò il valore di mercato dell'immobile verrà calcolato considerando lo stesso come un A/3 effettivo. Ciò precisato abbiamo che la superficie commerciale dell'appartamento oggetto di esecuzione, così come da perizia, sarà la seguente:

1) per le superfici dell'unità immobiliare (appartamento) – il 100%;

2) per le superfici scoperte (giardini e cortili) - il 10%

Per cui avremmo:

	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA	APPARTAMENTO	Mq 91,00	100,00%	Mq 91,00
	Cortile e giardino	Mq 21,00	10%.	Mq 2,10
TOTALE				Mq 93,10

Queste misure sono quelle calcolate con i “poligoni DOCFA” e sono comprensive delle muratura di proprietà esclusiva e rispettano i criteri di calcolo riportati nel D.P.R. 138/98.

Per la scelta del gruppo in cui ricadono i comparabili da utilizzare ai fini della determinazione del valore del nostro subject, ritengo preliminarmente opportuno ricordare che la norma estimativa (IVS, EVS e UNI 11558) privilegia comparabili che abbiano:

- 1 - stessa localizzazione;
- 2 - stessa destinazione;
- 3 - epoca costruttiva assimilabile;
- 4 - stato manutentivo simile;
- 5 - dimensione vicina al subject.

Queste caratteristiche fisiche e posizionali, determinano un preciso segmento di mercato, con caratteristiche qualitative e dimensionali simili, quindi un omogeneità economico-estimativa.

A seguito dell'analisi delle caratteristiche del nostro subject con quelli dei gruppi dianzi esposti, con approccio prudentiale e razionale, e dopo attenta valutazione, ho ritenuto metodologicamente opportuno escludere i successivi gruppi di immobili dal paniere dei comparabili per palese disomogeneità tipologica e dimensionale, nonché per l'assenza anche parziale di motivazioni disposte dalla normativa estimativa, ovvero per le seguenti motivazioni.

- 1) **Gruppo 1 (immobili con prezzo compreso fra €. 690/mq e €. 1.100/mq circa)** – In questo gruppo ricadono immobili il cui prezzo di compravendita è relativo ad una quota parte e/o a superfici inferiore rispetto a quella del nostro

Subject. Se per ipotesi dovessimo prendere in considerazione questi immobili e confrontarli con il nostro subject, ai fini della determinazione del suo valore con metodo MCA, e quindi considerare anche il loro stato manutentivo esterno (rilevato da google maps), l'epoca di costruzione e superficie commerciale, dovremmo fare una molteplicità di aggiustamenti compensativi i quali porterebbero ad un risultato con divergenza eccessiva, decisamente superiore al 5%, e quindi ad un valore del nostro subject non corretto e pertanto inattendibile. Il risultato ottenuto sarebbe, inoltre, molto basso e al di sotto del valore minimo delle quotazioni OMI attualmente pubblicati per la zona D12 anche per abitazioni di tipo economico (valore minimo € 1.300/mq).

Le caratteristiche precedentemente esposte determinano, pertanto, un segmento di mercato differente, rispetto a quello del nostro subject.

- 2) **Gruppo 2 (immobili con prezzo compreso fra € 2.000/mq e € 2.200/mq circa)** – Questo gruppo è caratterizzato da costruzioni realizzate ex novo con concessioni edilizie a partire dal 1984 ed ulteriori lavori di manutenzione nel 2008-2009. Il lavori nel nostro subject sono stati eseguiti, invece, circa 20 anni fa su un edificio ante-1940. Il gruppo 2 è caratterizzato, inoltre, da immobili micro tipologici (superfici commerciali 53-70 mq). Per consolidata dottrina estimativa e pratica di mercato, tali micro-tipologie beneficiano di un prezzo unitario inversamente proporzionale alla superficie, ovvero caratterizzato da maggiore appetibilità e da prezzi unitari fisiologicamente più elevati. Tale fenomeno è noto e accettato dagli IVS – International Valuation Standards - ed è definito come “segmentazione del mercato per taglio”. L'estensione di tali quotazioni al nostro subject di 93,10 mq, genererebbe una distorsione algoritmica con conseguente sovrastima del bene [legge dell'utilità decrescente (superficie/prezzo unitario)]. **Le caratteristiche appena esposte di questi immobili determinano, pertanto, un segmento di mercato differente per epoca costruttiva stato manutentivo e dimensione, rispetto al nostro subject.**

- 3) **Gruppo 3 (immobili con prezzo compreso fra € 2.250/mq e € 2.650/mq circa)** In questo gruppo ricadono, invece, gli immobili in prima fascia di nuova/recentissima costruzione oppure immobili ristrutturati recentemente. Immobili che, seppur simili per superficie commerciale, hanno caratteristiche

superiori rispetto a quelle del nostro subject. Per gli immobili in questione, pur non disponendo di titolo edilizio formale acquisito agli atti, l'epoca costruttiva recente e lo stato manutentivo superiore sono stati desunti da quanto riportato negli atti notarili e dal rilievo fotografico Google Street View (anno 2026) il quale ha permesso di rilevare lo stato dei prospetti, dei serramenti e delle finiture esterne elementi, questi, che denotano una realizzazione o ristrutturazione riconducibile a un periodo recente. Tale valutazione, ancorché non supportata da titolo edilizio formale, è stata comunque ritenuta sufficiente a giustificare l'esclusione di tali comparabili per manifesta disomogeneità dello stato di conservazione rispetto al subject. **Le caratteristiche appena esposte determinano, pertanto ed anche in questo caso, un segmento di mercato differente, rispetto a quello del nostro subject, soprattutto per epoca costruttiva e stato manutentivo.**

Sulla base delle considerazioni fatte si è scelto quale scenario di mercato più probabile, realistico e aderente al nostro subject quello del "Gruppo 4" (**immobili con prezzo compreso fra € 1.400/mq e € 1.900/mq circa**), con le dovute e necessarie ulteriori analisi e cernite di immobili. Da tale gruppo si sono eliminati, infatti, gli immobili che presentavano notevoli differenze di superficie commerciale, rispetto al nostro subject, quali il comparabile 1 (mq 157,50) e n. 4 (mq 127), pur rientranti nel medesimo range di prezzo unitario del gruppo. In tal modo il gruppo di immobili residui (n.3 immobili) è risultato omogeneo per dimensioni, localizzazione, destinazione etc., nonché perfettamente in linea con l'approccio prudenziale e con i valori minimi delle quotazioni ufficiali OMI pubblicate per il secondo semestre 2025. In merito al numero dei comparabili utilizzati con il metodo MCA, è necessario evidenziare, infine, che nonostante la ricerca effettuata dal 01/04/2025 al 30/05/2026, non si sono trovati ulteriori comparabili conformi a IVS/UNI 11558, ovvero immobili con scostamento minimo di superficie.

Relativamente agli aggiustamenti effettuati nei calcoli - riportati nelle pagine successive - con il metodo MCA si specifica che:

- i tre comparabili prescelti (5, 7 e 14) sono del tutto omogenei al subject in quanto privi di posto auto di pertinenza, e rendono pertanto superfluo l'aggiustamento monetario della caratteristica.

- Il differenziale di orientamento tra i comparabili e il subject, pur calcolato ai fini dell'analisi qualitativa, non è stato oggetto di autonoma rettifica monetaria, in quanto le differenze di esposizione riscontrate (Ovest/Sud-Ovest, Sud, Sud-Est) non risultano, per la tipologia e il segmento di mercato in esame, elemento significativamente prezzato dal mercato locale.
- I coefficienti di calcolo applicati alla manutenzione interna (€ 150,00/mq di prezzo marginale unitario) derivano dal costo medio parametrico necessario per portare un immobile da uno stato conservativo "scadente/originario" a uno stato "buono/abitabile" nel mercato di Cagliari Pirri per il 2026.

5.5 – DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON METODO M.C.A..

Tutto ciò precisato e acquisito ho effettuato il calcolo con metodo MCA, mediante l'utilizzo di adeguato programma in mio possesso, ottenendo i risultati che si riportano nella tabella di seguito esposta.-

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 5	Comparable 7	Comparable 14	Subject
1	Descrizione comparabile	CAGLIARI SEZ. B FOGLIO 3 MAPPALE 1956 - A4 - Piano T-1 dove al primo c'è il terrazzo con un ripostiglio -Sup. Commerciale mq 92 - Vico Via Dolianova n.4 - Costruzione ante 1967 - Ultimi lavori di man. straordinaria 8/10/2020 -	CAGLIARI SEZ. B FOGLIO 2 MAPPALE 4015 sub 1 – Piano terra - A/3 -Via E. Toti n. 164 - Edificato ante 1967	CAGLIARI SEZ. B FOGLIO 3 MAPPALE 626 sub 5 – Piano 1 - A/3 - VANI 4,5 - VIA dei Campi n.25 – Costruzione 1967 con licenza N.831 del 25 gennaio 1967	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	140.000,00 €	150.000,00 €	138.000,00 €	
3	Data del contratto	06/05/2026	28/07/2025	14/04/2025	29/06/2026
4	Differenziale [in mesi]	-2	-11	-15	
5	Prezzo marginale	-116,67 €	-125,00 €	-115,00 €	
6	Prezzo della caratteristica	233,34 €	1.375,00 €	1.725,00 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	92,00	97,00	85,00	93,10
8	Differenziale	1,10	-3,90	8,10	
9	Prezzo al m²	1.521,74 €	1.546,39 €	1.623,53 €	

10	Superficie				
	Prezzo marginale Superficie	1.521,74 €	1.521,74 €	1.521,74 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	1.673,91 €	-5.934,79 €	12.326,09 €	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	1	0
15	Differenziale	0,00	0,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,057	0,057	0,057	
17	Rapporto mercantile utente	-0,020	-0,020	0,000	
18	Prezzo marginale	-2.800,00 €	-3.000,00 €	8.341,46 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	-8.341,46 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo al m²]					
20	Livello di manutenzione esterna	Buono	Normale	Normale	Normale
21	Valore numerico	2	1	1	1
22	Differenziale	-1,00	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale unitario	35,00 €	35,00 €	35,00 €	
24	Prezzo marginale	3.220,00 €	3.395,00 €	2.975,00 €	
25	Prezzo della caratteristica	-3.220,00 €	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]					
26	Livello di manutenzione interna	Scadente	Scadente	Scadente	Buono
27	Valore numerico	0	0	0	2
28	Differenziale	2,00	2,00	2,00	
29	Prezzo marginale unitario	150,00 €	150,00 €	150,00 €	
30	Prezzo marginale	13.800,00 €	14.550,00 €	12.750,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	27.600,00 €	29.100,00 €	25.500,00 €	
Orientamento					
32	Orientamento prevalente	Ovest	Sud Ovest	Sud Est	Sud Est
33	Valore numerico	3	5	5	5
34	Differenziale	2,00	0,00	0,00	
Risultati parziali					
35	Prezzo corretto	166.287,25 €	174.540,21 €	169.209,63 €	
36	Prezzo corretto unitario al m²	1.807,47 €	1.799,38 €	1.990,70 €	
37	Prezzo corretto medio	170.012,36 €	170.012,36 €	170.012,36 €	

38	Scarto %	-2,19%	2,66%	-0,47%	
39	Scarto assoluto	-3.725,11 €	4.527,85 €	-802,73 €	

Divergenza:	4,96%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	170.012,36 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	171.874,92 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	171.875,00 €

Il valore finale è stato determinato mediante ponderazione inversa allo scarto percentuale di ciascun comparabile rispetto alla media (attribuendo maggior peso ai comparabili con minore scostamento), secondo la funzionalità di calcolo integrata nel software di stima in uso allo scrivente, ottenendo un valore finale arrotondato di € 171.875,00.

Il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare, fissato all'1,00%, è stato applicato poiché i comparabili sono coevi al momento di stima e con la finalità esclusiva di allineare temporalmente i prezzi dei comparabili alla data di stima del 29/06/2026, e ciò in conformità alle Linee Guida ABI e agli IVS 105, p.to 50.4, il cui differenziale temporale massimo tra i comparabili è di 15 mesi [Comparabile 14 del 14/04/2025]. L'applicazione di un saggio dell'1% annuo comporta, inoltre, una correzione massima di € 1.725,00, la quale è ritenuta congrua per aggiustamenti di breve periodo. Si evidenzia, ancora, che NON è stato applicato alcun saggio superiore all'1%, per recuperare il trend di lungo periodo 2022-2026, poiché i comparabili selezionati sono tutti recenti e riflettono già le condizioni attuali di mercato. Utilizzare un saggio più elevato avrebbe comportato una distorsione del metodo, sovrastimando il valore mediante attualizzazione di prezzi già correnti.

I calcoli e il valore ottenuto sono stati poi sottoposti a verifica di congruità. Tale verifica di congruità si considera superata se la divergenza assoluta è inferiore al 5%. La divergenza è stata calcolata secondo la formula: $d\% = (\text{Prezzo corretto massimo} - \text{Prezzo corretto minimo}) / \text{Prezzo corretto minimo}$, in conformità alla prassi estimativa standard per la verifica di congruità nel metodo MCA. Il risultato ottenuto, pari al 4,96%, è inferiore alla soglia di accettabilità del 5%, e conferma l'attendibilità del campione di comparabili utilizzato.

Da quanto sopra risulta, pertanto, che il valore del nostro SUBJECT, è di € 171.875,00, che corrisponde ad un valore di € 1.846,13/mq (€ 171.875,00/93,10 mq = € 1.846,13/mq).

E necessario precisare, infine, che la data del 29/06/2026 indicata in tabella per il Subject corrisponde esclusivamente alla data di riferimento dell'indagine di mercato

e rilevazione dei dati comparativi, mentre il valore attuale del subject è determinato all'attualità

5.6 – TEST DI CONGRUITÀ DEL VALORE STIMATO CON QUOTAZIONI OMI e BORSINOIMMOBILIARE.IT

Al fine di verificare la coerenza macroeconomica del valore determinato con metodo MCA, e in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nell'ordinanza del 19/05/2026, si è proceduto a un test di congruità sia con le quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2026, zona D12 Pirri Centro – Monreale – Santa Maria Chiara e sia con quelle del sito borsinoimmobiliare.it.

Per quanto concerne tali quotazioni si precisa che queste NON sono state utilizzate nel procedimento estimativo MCA, il quale è stato condotto esclusivamente su atti di compravendita con prezzi reali. Il presente test ha pertanto finalità esclusiva di verifica prudenziale. Dalla verifica ho potuto riscontrare i seguenti valori:

1) OMI (Osservatorio immobiliare Agenzia Entrate) – Anno 2025 secondo semestre

ZONA	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq	
			Minimo	Massimo
ZONA OMI D-12 PIRRI - CENTRO- MONREALE - SANTA MARIA CHIARA	Abitazioni civili	Normale	1.555	2.025

2) BORSINOIMMOBILIARE.IT

ZONA	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq	
			Minimo	Massimo
ZONA OMI D-12 PIRRI - CENTRO	Abitazioni civili in stabili di fascia media	In buono stato	1.521	2.228

Da quanto sopra risulta, quindi, che il valore determinato di **€. 1.846,13/mq** rientra fra i valori minimi e massimi sopra riportati ed è pertanto coerente con il segmento di mercato specifico in cui ricade il subject.

5.7 – APPLICAZIONE DEDUZIONI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Ciò verificato abbiamo che per la corretta determinazione del valore dell'immobile è necessario applicare alcuni coefficienti riduttivi. Nel caso specifico abbiamo un appartamento in buono stato, con esposizione poco favorevole, con età

dell'appartamento di circa 20 anni calcolata a partire dall'inizio ristrutturazione (2006) e con riscaldamento. Per la determinazione del valore del nostro appartamento, considerate le sue caratteristiche intrinseche, è necessario applicare i seguenti coefficienti riduttivi:

1) Stato conservazione (Buono) = - 0,00%

2) Luminosità = -5%

3) Eta edificio 1-20 anni = -0,00%

4) Garanzia vizi occulti = -10%

5) Riscaldamento autonomo = +5%

per cui avremmo:

$$[€. 171.875 \times (0.00-0.05-0.00-0.10+0.05)] = €. 154.687,50$$

da cui andranno sottratti i seguenti oneri per ripristino dello stato di legittimità:

- Opere di adeguamento mediante la demolizione del wc e del ripostiglio, ripristini e posa in opera di infisso (camera matrimoniale)	€. 3.450,00
- Spese tecniche, bolli, diritti per il disbrigo della pratica SUAPE + Pratica Docfa e Agibilita'	€. 4.025,00
- Sanzione per mancata SCIA	€. 500,00
Monetizz.Parcheggio [(mq 25x €388,63/mq)=	€. 9.715,75

Totale €17.690,75

ed in cifra tonda € 17.690,00

per cui avremmo:

$$(€. 154.687,50 - €. 17.690,00) = €. 136.997,50$$

e in cifra tonda € 137.000,00

Lo scrivente ritiene di aver bene e fedelmente risposto al mandato conferitogli e rassegna la presente relazione scritta e l'allegata documentazione come di seguito indicato.-

Cagliari 17/07/2026

Il Tecnico



ALLEGATI

A) ATTI NOTARILI FABBRICATI PIRRI (CA) – USO ABITATIVO

- **ALLEGATO N.1** - ATTO di compravendita Notaio Dott. Italo Carta, del 29/05/2025 repertorio 4616, raccolta 4214 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 03/06/2025, Reg. Generale N.18265, Reg, Particolare N.13754.
- **ALLEGATO N.2** - ATTO di compravendita Notaio Dott. Federico Pavan, del 21/01/2026 repertorio 5223, raccolta 4145 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 23/01/2026, Reg. Generale N.1768, Reg, Particolare N.1274.
- **ALLEGATO N.3** - ATTO di compravendita Notaio Dott. Italo Carta, del 30/06/2025 repertorio 4741, raccolta 4328 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 02/07/2025, Reg. Generale N.22421, Reg, Particolare N.16791.
- **ALLEGATO N.4** - ATTO di compravendita Notaio Dott.ssa Alessandra Altieri, del 30/04/2025 repertorio 13645, raccolta 9264 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 02/05/2025, Reg. Generale N.14412, Reg, Particolare N.10852.
- **ALLEGATO N.5** - ATTO di compravendita Notaio Dott. Gianluca Pisu, del 06/05/2026 repertorio 11093, raccolta 9919 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 08/05/2026, Reg. Generale N.15451, Reg, Particolare N.11624.
- **ALLEGATO N.6** - ATTO di compravendita Notaio Dott. Marcello Dolia, del 31/10/2025 repertorio 51146, raccolta 33453 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 06/11/2025, Reg. Generale N.37816, Reg, Particolare N.28487.
- **ALLEGATO N.7** - ATTO di compravendita Notaio Dott. GEDDO LEHMANN ELISABETTA, del 28/07/2025 repertorio n.20200, raccolta n.11174 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 29/07/2025, Reg. Generale N.19693, Reg, Particolare N.19693.
- **ALLEGATO N.8** - ATTO di compravendita Notaio Dott. Dolia Marcello, del 30/09/2025 repertorio 50991, raccolta N. 33321 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 06/10/2010, Reg. Generale N. 33508, Reg, Particolare N. 25203.
- **ALLEGATO N.9** - ATTO di compravendita Notaio Dott. Clarkson Pierfrancesco, del 27/01/2026 repertorio 15194, volume n.12737 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 30/01/2026, Reg. Generale N.2514, Reg, Particolare N.1866.
- **ALLEGATO N.10** - ATTO di compravendita Notaio Dott. Carta Italo, del 30/04/2025 repertorio 4508, raccolta n.4111 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 07/05/2025, Reg. Generale N.14997, Reg, Particolare N.11316.
- **ALLEGATO N.11** - ATTO di compravendita Notaio Dott. Galdiero Antonio, del 01/08/2025 repertorio n. 62780, raccolta n.41603 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 06/08/2025, Reg. Generale N.27948, Reg, Particolare N.21024.
- **ALLEGATO N.12** - ATTO di compravendita Notaio Dott.ssa Alessandra Dessi, del 11/06/2025 repertorio 4235, raccolta n.3436 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 12/06/2025, Reg. Generale N.19730, Reg, Particolare N.14852.
- **ALLEGATO N.13** - ATTO di compravendita Notaio Dott. Pierfrancesco Clarkson, del 08/05/2026 repertorio n. 15450, volume n.12954 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 12/05/2026, Reg. Generale N.15899, Reg, Particolare N.11994.

- **ALLEGATO N.14** - ATTO di compravendita Notaio Dott.ssa Claudia Perra, del 1404/2025 repertorio 11487, raccolta n.8668 – Registrato presso l'ufficio Territoriale di Cagliari il 12/06/2025, Reg. Generale N.12511, Particolare N.9443.

B) VISURE FABBRICATI PIRRI (CA) – USO ABITATIVO

- **ALLEGATO N.15** - Sezione urbana B, foglio 3, mappale 1776, subalterno 7, Z.c. 3, via Conte di Biancamano, n. 60, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, vani 7, superficie catastale totale 152 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 mq, rendita euro 741,12.
- **ALLEGATO N.16** - Sezione B, foglio 3, mappale 2265, subalterno 3, piano T, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 53, totale escluse aree scoperte mq. 49, rendita catastale Euro 232,41.
- **ALLEGATO N.17** - Sezione urbana B, foglio 3, mappale 3954, subalterno 1, Z.c. 3, via Vittorio Amedeo Secondo, n. 44, piano T, categoria A/3, classe 4, vani 3, superficie catastale totale 63 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita euro 232,41.
- **ALLEGATO N.18** - Sezione B, foglio 3, mappale numero 4166 subalterno 1, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq 127, totale escluse aree scoperte mq 108, rendita euro 497,09, via Santa Bernadette n.41, piano T.
- Superficie Commerciale: 127,00 mq.
- **ALLEGATO N.19** - Sezione B, foglio 3, mappale 1956, vico di via Dolianova n. 4, piano T-1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale 92 metri quadrati, rendita Euro 244,03.
- **ALLEGATO N.20** - Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 4046, subalterno 1, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2 (due), piano T-1, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale metri quadrati 164, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 138, rendita euro 497,09.
- **ALLEGATO N.21** - Sezione urbana "B", foglio 2 (due), particella 4015, subalterno 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1 (uno), piano T, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale metri quadrati 97, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 90, rendita euro 255,65.
- **ALLEGATO N.22** - Sezione urbana "B", foglio 2 (due), particella 1103, subalterno 2, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3 (tre), piano 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale metri quadrati 70, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 68, rendita euro 225,95.
- **ALLEGATO N.23** - Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 3906, subalterno 7, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 4 (quarta), piano 1-2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale metri quadrati 101, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 94, rendita euro 805,67.
- **ALLEGATO N.24** - Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 3966, subalterno 9, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4 (quarta), piano 1-2, consistenza vani 4,0, superficie catastale totale metri quadrati 75, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri

quadrati 68, rendita euro 309,87.

- **ALLEGATO N.25** - Sezione urbana "B", foglio 6 (sei), particella 652, subalterno 2, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2 (seconda), piano T, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale metri quadrati 64, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 62, rendita euro 162,68.
- **ALLEGATO N. 26** - Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 509, zona censuaria 3, categoria A/3, classe U (unica), piano T, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale metri quadrati 154, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 146, rendita euro 348,61.-
- **ALLEGATO N.27** - Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 1147, subalterno 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3 (tre), piano T, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 76, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 68, rendita euro 290,51.-
- **ALLEGATO N.28** - Sezione urbana "B", foglio 3 (tre), particella 626 sub 5, zona censuaria 3, categoria A/3, classe U (unica), piano 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale metri quadrati 85, superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 83, rendita euro 209,17.-