

TRIBUNALE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. Es. n. ²³⁸ 58/2024

Giudice: D.ssa SILVIA COCCO

Attore principale: PRISMA SPV SRL

Conv. Principale: CAVAGNINO FRANCO

PERIZIA DI STIMA

ID	ID R.	Rev.	Data emissione	Motivo dell'emissione o approvazione
fp	fp	1	2026.04.29	Prima stesura

Link al file in archivio digitale: \\D01\Dropbox\Archivio Commesse\5460 CTU 238.2024 Cavagnino\5460 FATTO da noi\5460 Editabili\5460 Odt - Word

ID Allegato / ID attività

02 / 5460.1

Committente

Tribunale di
Cagliari

Il resp.tecnico/professionista

Dott. Arch. Ing.
Stefano Ibba

Società di Ingegneria

DEARIS

www.dearis.org

studiodearis@gmail.com
Via Botticelli 126, 09045,
Quartu Sant'Elena (CA)

DEARIS - SRLS a socio unico

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 5944

Dott. Ing. STEFANO IBBA

Indice generale

1 Definizione dell'incarico.....	4
2 Inizio delle operazioni peritali.....	8
3 Quesito n° 1 – Verifica e acquisizione documenti.....	9
3.1 Verifica e acquisizione dei documenti utili all'espletamento dell'incarico	9
3.2 Cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio	9
3.2.1 Immobili pignorati per l'intero	9
4 Quesito n° 2 – Descrizione immobili.....	10
4.1 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento	10
4.1.1 Localizzazione e caratteristiche generali.....	10
4.1.2 Consistenza e caratteristiche costruttive dell'Unità Immobiliare.....	10
5 Quesito n° 3 – Accertamento catastale.....	13
6 Quesito n° 4 – Difformità.....	13
7 Quesito n° 5 – Strumenti urbanistici.....	14
8 Quesito n° 6 – Possibilità frazionamenti.....	15
9 Quesito n° 7 – Divisibilità	15
10 Quesito n° 8 – Disponibilità degli immobili	15
11 Quesito n° 9 – Occupazione coniuge.....	16
12 Quesito n° 10 – Vincoli.....	16
13 Quesito n° 11 – Diritto sul bene.....	16
14 Quesito n° 12 – Determinazione valore.....	16
14.1 Metodo di stima.....	16
14.2 Stima	19
14.2.1 Stima comparativa dell'immobile.....	19
14.2.2 Stima sintetica dell'immobile.....	20
14.2.3 Stima analitica attraverso canoni di locazione.....	21
14.3 Determinazione del valore di mercato	22
15 Quesito n° 14 – Spese.....	24
16 Quesito n° 15 – Check list	24
17 Conclusioni	25

18 Allegati alla perizia.....26

1 Definizione dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Stefano Ibba nato a Cagliari il 08/07/1978, con studio in Quartu Sant'Elena, via Sandro Botticelli n. 126, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 5964 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco il 03/11/2025 in qualità di C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua

univoca identificazione:

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2 Inizio delle operazioni peritali

In data **03/12/2025** è stata presentata, a mezzo PEC, richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Assemini, per l'ottenimento della copia degli elaborati grafici e della documentazione relativa all'immobile oggetto dell'esecuzione.

In data **16/01/2026** si è fatto sollecito via pec all'**Ufficio di Edilizia privata del Comune di Assemini** per l'ottenimento della documentazione dell'immobile.

In data **29/01/2026** sono stati ricevuti i documenti richiesti tramite l'accesso agli atti presso l'Ufficio di Edilizia privata del Comune di Quartu Sant'Elena.

In data **26/03/2026** è stato effettuato il sopralluogo e i relativi rilievi metrici e fotografici presso l'immobile sito nel **Comune di Assemini, in Via Carmine n°116, distinto al Catasto fabbricati al foglio 31, particella 1136 subalterno 2.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 Quesito n° 1 – Verifica e acquisizione documenti

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3.1 Verifica e acquisizione dei documenti utili all'espletamento dell'incarico

Tutta la documentazione utile all'espletamento dell'incarico è stata verificata e acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con la consultazione di tutti gli atti depositati telematicamente presso il Tribunale di Cagliari.

3.2 Cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio

Di seguito viene predisposto, in base alla documentazione in atti e dall'esame dei registri, note e annotazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei seguenti beni pignorati:

3.2.1 Immobili pignorati per l'intero

In Comune di Assemini, fabbricato residenziale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 31, Mappale 1136, Subalterno 2.

Trascrizioni

Si veda l'Ispezione Ipotecaria, allegata alla Documentazione catastale, datata 25/09/2024.

4 Quesito n° 2 – Descrizione immobili

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

4.1 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

IMMOBILI PIGNORATI PER INTERO

Unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Via Carmine n.116, censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Assemini come segue: Foglio 31, Mappale 1136, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 123 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 110 mq, Rendita catastale Euro 352,48.

Il giorno 26 marzo 2026 alle ore 9.00, presso l'immobile situato nel comune di Assemini (CA), si è proceduto alle operazioni peritali di misurazione, rilievo fotografico e stesura di un promemoria relativo alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile.

4.1.1 Localizzazione e caratteristiche generali

Coordinate geografiche 39°17'4.251"N 9°0'32.677"E. Si tratta di una zona centrale del comune di Assemini (CA), a uso residenziale e commerciale.

4.1.2 Consistenza e caratteristiche costruttive dell'Unità Immobiliare

Consistenza

L'immobile presente al civico 116 della via Carmine ad Assemini è sviluppato su due livelli, dotato di area cortilizia privata e il cui accesso, fronte strada su marciapiede pubblico, consente l'ingresso alle unità immobiliari del piano terra e quella del piano primo.

Visionando i documenti di accesso agli atti recuperati presso l'ufficio tecnico del comune di Assemini, si è potuto constatare che la consistenza iniziale del fabbricato era coincidente col solo piano terra mentre in seguito, più precisamente nel mese di maggio del 1980, è stata autorizzata la concessione edilizia per la sopraelevazione del fabbricato e conseguente realizzazione del piano primo.

A questa concessione è poi seguita una ulteriore pratica edilizia, nel giugno del 1985, che consisteva sostanzialmente nella variazione degli spazi interni relativi alla zona notte per l'unità immobiliare del piano primo (si ricorda che nella nostra perizia l'interesse è indirizzato unicamente sulla porzione del fabbricato relativo al piano primo, che coincide catastalmente col subalterno 2).

L'unità immobiliare in questione si presenta, al piano terra, con una scala di accesso posizionata sul lato destro rispetto all'ingresso comune del fabbricato, disposta su un'unica rampa.

In sbarco sulla terrazza del piano primo, di pertinenza dell'unità in oggetto della presente perizia, l'immobile si presenta con accesso dal portone verso il soggiorno, per poi procedere lungo il disimpegno che porta, sul lato fronte strada, alla cucina e al bagno e alle tre camere da letto disposte sulla parte posteriore, di cui una matrimoniale e due singole. È poi possibile accedere al balcone del lato posteriore dalle due camere da letto, che presenta peraltro un piccolo ripostiglio.

I vani risultano di media grandezza e sufficientemente luminosi e sono presenti in aderenza due immobili con caratteristiche simili. Presenta una doppia esposizione ma essendo un piano primo non gode di panoramicità. L'unità immobiliare presenta una buona e razionale distribuzione degli ambienti.

Nel complesso, l'immobile presenta una connotazione architettonica sufficiente e un buon posizionamento.

Caratteristiche costruttive

L'edificio è realizzato presumibilmente con struttura portante in blocchetti in calcestruzzo, con muratura di tamponamento intonacata; i solai di interpiano come quello di copertura sono in latero-cemento, quest'ultimo sovrastato da lastre presumibilmente di cemento amianto e costituita da due falde inclinate. Dal sopralluogo è emerso che l'edificio si presenta complessivamente in cattivo stato di conservazione: le finiture esterne del fabbricato risultano largamente deteriorate mentre quelle interne dell'appartamento sono parzialmente inadeguate.

Finiture esterne

L'accesso al fabbricato avviene da strada pubblica mediante cancello carrabile di larghezza pari a circa 2,40 m, attraverso il quale si accede all'area di pertinenza e, tramite scala esterna posizionata sul lato destro, all'unità immobiliare posta al piano primo.

La scala di accesso, rivestita in elementi ceramici tipo cotto, presenta fenomeni di degrado diffuso riconducibili all'azione degli agenti atmosferici, con infiltrazioni che hanno determinato distacchi del copriferro all'intradosso ed esposizione e corrosione delle armature metalliche. La ringhiera metallica di protezione della rampa risulta interessata da fenomeni di ossidazione diffusa e perdita della verniciatura protettiva.

Le finiture esterne dei prospetti dell'edificio si presentano in condizioni di degrado, con diffusa fessurazione dell'intonaco e fenomeni localizzati di distacco, riconducibili a uno stato manutentivo complessivamente non soddisfacente.

In tale contesto, si rilevano specifiche criticità localizzate: la struttura della scala di collegamento al piano primo presenta all'intradosso distacchi del copriferro con esposizione e corrosione delle armature metalliche; il pilastro di sostegno alla rampa scala evidenzia perdita del copriferro con conseguente ossidazione delle armature strutturali; la porzione di balconata prospiciente la rampa scala manifesta fenomeni di umidità diffusa, più evidenti in corrispondenza dello sbarco della scala.

La terrazza di accesso, di ampie dimensioni e sovrastante in larga parte i vani del piano terra adibiti a salotto

e studio (come da concessione edilizia di variante del 1985), presenta anch'essa uno stato manutentivo carente e fenomeni di degrado delle superfici. All'osservazione dell'intradosso (visibile dai locali sottostanti) si riscontrano infiltrazioni diffuse di acque meteoriche nella struttura in travetti in cemento armato e pignatte, con conseguenti fenomeni di corrosione delle armature, riduzione della sezione resistente dei ferri, sfondellamento delle pignatte e distacchi localizzati dell'intonaco.

Gli infissi prospicienti l'esterno presentano segni di vetustà: il portoncino in legno evidenzia degrado della finitura superficiale con vernice sbiadita e screpolata, mentre gli avvolgibili in materiale plastico risultano ampiamente deteriorati, con fessurazioni diffuse e perdita della colorazione originaria.

Sul prospetto posteriore, il parapetto del balcone e le superfici di facciata presentano fenomeni di degrado analoghi a quelli del prospetto principale, sebbene di minore entità, consistenti in carenze localizzate della tinteggiatura e segni di invecchiamento e degrado degli infissi sotto il profilo estetico e materico.

Finiture interne

Sebbene lo stato di finitura esterno sia in condizioni assolutamente precarie, sia dal punto di vista estetico che dal punto di vista della sicurezza, una descrizione meno severa è da rivolgersi allo stato di finitura interno.

L'immobile è dotato complessivamente di finiture di livello mediocre: sono presenti le caratteristiche costruttive originarie di costruzione e sembra non aver subito interventi di manutenzione nel corso degli anni.

Gli infissi evidenziano una marcata carenza di manutenzione ordinaria, riconducibile allo stato di abbandono dell'immobile, con le conseguenze del tempo che ne comportano una condizione estetica (colorazione) e funzionale (screpolamento del legno e talvolta del pvc, infissi non registrati e talvolta impossibilità dell'uso degli avvolgibili) piuttosto carente. Essi sono tutti costituiti da una struttura in legno, tipica degli anni '70-80 e vetro singolo, con cassonetto visibile al lato interno e avvolgibili in plastica. Il portone di accesso è realizzato totalmente in legno.

Le porte interne sono lisce in legno di tipo ad anta battente. Esse si presentano in buono stato di manutenzione anche se datate.

La pavimentazione è anch'essa in buono stato, è uniforme in tutti gli ambienti e realizzata tramite posa di gres porcellanato.

Sulle pareti degli altri vani è presente un intonaco civile rasato a gesso, in buone condizioni di manutenzione, tinteggiato con pitture bianche e che abbisognano di una nuova tinteggiatura.

Nel bagno è presente un rivestimento sulle pareti a tutta altezza. Le apparecchiature igienico-sanitarie sono in ceramica, parzialmente complete di rubinetteria di tipo ordinario, di fattura evidentemente datata e mostrano anch'esse i segni del suo utilizzo. Sono presenti: lavabo, vaso, bidet e vasca. Il bagno è pertanto da considerarsi in uno stato mediocre.

Impianti

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento: il disimpegno ha un controsoffitto che nasconde la canalizzazione della portata dell'aria verso i diversi ambienti ma è assente la pompa di calore. Inoltre, non è presente alcuna macchina per la generazione dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto idro-sanitario è sottotraccia con circuito di acqua calda e fredda.

L'impianto elettrico è anch'esso in buona parte sottotraccia, a differenza del vano cucina in cui è parzialmente tale, e ha adeguato numero di punti luce, punti di comando e prese con interruttori e placche in acciaio, della serie magic della Bticino, risalente agli anni di costruzione dell'unità in questione.

5 Quesito n° 3 – Accertamento catastale

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Comune di Assemini, unità immobiliare ad uso residenziale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio

321 Mappale 1136, Categoria A/3, piano primo.

I dati rilevati dalla documentazione corrispondono a quelli reali.

6 Quesito n° 4 – Difformità

Proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

L'immobile presenta alcune difformità planimetriche sia rispetto alla planimetria catastale che rispetto alla documentazione recuperata dall'accesso agli atti all'ufficio comunale di Edilizia Privata (si veda l'allegato planimetrico).

A seguito del sopralluogo sull'immobile è stato possibile rilevare che vi sono alcune differenze, riconducibili a:

1. altezza interna utile: in concessione edilizia risulta un'altezza interna, per l'unità in questione, di 2,80 metri mentre allo stato di fatto è stata rilevata una altezza interna di 2,90 metri;

2. la terrazza presente in sbarco dalla scala e che conduce al piano primo non dovrebbe essere di tale forma e dimensioni: brevemente, dovrebbe esserci un balconato che dalla rampa conduce direttamente alla porta di accesso, in apertura verso il salone, e agli infissi di cucina e bagno. Allo stato di fatto, invece, vi è un ampio terrazzamento di dimensioni di circa 37 metri quadrati (8,70 metri per 4,30 metri circa) che da concessione edilizia risulta essere di copertura dei vani al piano terra.
3. La superficie finestrata della camera adibita a soggiorno risulta, allo stato di fatto, in parte suddivisa a porta finestra e in parte a finestra, diversamente da quanto rappresentato in concessione edilizia che, seppur con scarsa perizia di rappresentazione, tipica del periodo, ne evidenzia un infisso a stessa altezza, alla quota di 2,20 metri al pari delle altre portefinestre.
4. Non vi è evidenza, in progetto, della presenza del controsoffitto sul disimpegno, il quale potrebbe essere stato realizzato in una fase successiva a quella di prima costruzione di cui alla concessione edilizia relativa alla sopraelevazione del fabbricato.
5. Il bagno mostra una quota inferiore del piano calpestabile, dovuta alla presenza di un gradino che copre gli impianti dei sanitari.
6. La scala di accesso al piano per l'unità in oggetto, allo stato di fatto non corrisponde nel numero e nella dimensione dei gradini che la compongono e pertanto è da ritenersi in difformità rispetto a quanto rappresentato in concessione Edilizia.

7 Quesito n° 5 – Strumenti urbanistici

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto con che, tra le condizioni di applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Strumenti urbanistici vigente Comune di Quartu Sant'Elena:

- **PUC - Piano Urbanistico Comunale di Assemini:** Zona B – Completamento residenziale;
- **Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRI):** D4 – Danno potenziale molto

elevato:

Come segnalato in precedenza, l'abitazione non rispecchia appieno la normativa comunale attualmente in vigore e non è possibile richiederne fin d'ora il certificato di agibilità.

Essendo stato modificato l'immobile in violazione delle normative urbanistiche, occorre procedere con una pratica di *accertamento di conformità con opere* il cui obiettivo è quello di attestare lo stato di fatto dell'abitazione e dichiarare quindi le opere necessarie all'adeguamento normativo.

8 Quesito n°6 – Possibilità frazionamenti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile non può essere frazionato e pertanto non può essere venduto in più lotti in quanto la realizzazione di una nuova unità immobiliare presupporrebbe la realizzazione di un nuovo servizio igienico. Lo stesso non potrebbe avere scarichi fognari a norma senza creare danni diretti e/o indiretti agli immobili sottostanti, di altra proprietà.

9 Quesito n° 7 – Divisibilità

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Il bene oggetto della presente perizia è pignorato per intero.

10 Quesito n° 8 – Disponibilità degli immobili

Accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice

dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).

L'immobile al momento del sopralluogo (marzo 2026) risulta **libero** da inquilini.

11 Quesito n° 9 – Occupazione coniuge

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile è intestato interamente al sig. **Cavagnino Franco** e non è risultato occupato dallo stesso.

12 Quesito n° 10 – Vincoli

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dai documenti acquisiti e dalle risultanze in loco sugli immobili in oggetto non sussiste alcun tipo di vincolo.

13 Quesito n° 11 – Diritto sul bene

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Dai documenti acquisiti e dalle risultanze in loco, il bene pignorato **non è gravato** da censo, livello o uso civico, e il diritto sul bene dei debitori è la **proprietà**.

14 Quesito n° 12 – Determinazione valore

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

14.1 Metodo di stima

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile, la determinazione del valore di mercato è stata eseguita mediante l'applicazione dei seguenti procedimenti estimativi:

1. procedimento sintetico-comparativo, effettuato sulla base di ricerche di mercato attuali e dell'analisi dei prezzi di compravendita di immobili aventi caratteristiche analoghe;
2. utilizzando i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla tipologia immobiliare e al contesto territoriale di appartenenza;

3. metodo analitico per capitalizzazione del reddito, assumendo come base i canoni medi di locazione desunti dall'Agenzia del Territorio e capitalizzando il reddito netto mediante l'applicazione di un saggio medio di capitalizzazione, ricavato dalla letteratura tecnica e da analisi statistiche riferite a contesti urbani con caratteristiche analoghe.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza metodologia è possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Gli Immobili su indicati sono stati valutati utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito <http://www1.agenziaentrte.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede, relative ad unità che siano oggetto di dinamiche di mercato. La norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio", riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile". Per il computo della superficie convenzionale vendibile si deve considerare:

"la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)."

Per quanto riguarda la superficie commerciale vendibile, il computo delle superfici è stato effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) 30% delle superfici di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali fino a 25 mq;
- e) 10% della quota eccedente delle superfici computate al punto precedente;
- f) 15% delle superfici di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva ma non comunicanti con i vani principali fino a 25 mq;
- g) 5% della quota eccedente delle superfici computate al punto precedente;
- h) 50% delle superfici di pertinenze esclusive di servizio se comunicanti con i vani principali;
- i) 25% delle superfici precedenti se non comunicanti;
- l) 10% delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e di quelli accessori diretti;
- m) 2% della quota eccedente delle superfici computate al punto precedente.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Immobile

L'immobile oggetto della stima è sito nel Comune di Assemini ed è così individuato:

- DATI TOPONOMASTICI: Via Carmine n.116 - piano primo;
- DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: C.F. Foglio 31, Mappale 1136, Subalterno 2;
- DATI URBANISTICI: Zona B – Completamento residenziale - Normata da PUC.

Computo superfici

Le superfici dei singoli ambienti (computate sulla base del rilievo metrico), risultano essere le seguenti:

- Soggiorno: mq 27,88

- Cucina: mq 6,00
- Letto 1: mq 17,50
- Letto 2: mq 9,88
- Letto 3: mq 13
- Bagno: mq 4,76
- Disimpegno: mq 8,6
- Ripostiglio: mq 1,20
- Balcone posteriore: mq 6,27
- Veranda e balcone di accesso: mq 48,62

Superficie totale vani principali (da rilievo): **mq 88,82 + 6,27 + 48,62**

Superficie commerciale (lorda totale + vani accessori): **mq 102,55**

14.2 Stima

14.2.1 Stima comparativa dell'immobile

Risultati delle ricerche:

1. Nome agenzia: QCASE

Indirizzo: Via Basilicata, Assemini

Valutazione: 140.000,00 €

Descrizione: quadrilocale al secondo piano

Anno di costruzione: N.P.

Dimensione: 95 mq utili, 100 mq commerciali, con posto auto e due verande

2. Nome agenzia: PRONTO CASA FACILE

Indirizzo: Via Parini, Assemini

Valutazione: 149.000,00 €

Descrizione: trilocale all'ultimo piano

Anno di costruzione: N.P.

Dimensione: 110 mq commerciali, con piccolo cortile e terrazza a livello

3. Nome agenzia: GABETTI

Indirizzo: Corso Europa, Assemini

Valutazione: 150.000,00 €

Descrizione: quadrilocale al terzo piano

Anno di costruzione: N.P.

Dimensione: 93 mq commerciali, con veranda e balcone

Indirizzo	Prezzo	Prezzo in €/mq
1 Via Basilicata	€ 140.000,00	1400,00 €/mq
2 Via Parini	€ 149.000,00	1354,54 €/mq
3 Corso Europa	€ 150.000,00	1612,90 €/mq

Considerando **ordinarie** tutte le possibili caratteristiche intrinseche ed estrinseche il valore commerciale a mq nel caso in esame può essere stimato come media dei prezzi a €/mq che in questo caso è pari a **1455,81 €/mq**.

14.2.2 Stima sintetica dell'immobile

Considerando i dati dell'Osservatorio (riferiti al I semestre 2025) risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili, ubicati nel Comune di Assemini, zona "Periferica/PERIFERIA ABITATO", di tipo Abitazioni civili e in stato conservativo normale in zona D1 oscilla tra un valore minimo di 1250 €/mq ed un valore massimo di 1600 €/mq (come evidenziato nella schermata sottostante).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: ASSEMINI

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1600	L	4,8	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1300	L	3,5	4,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	5	6,5	L

Considerando che l'osservatorio immobiliare non fa distinzione sulla tipologia dell'immobile, o sulle rifiniture che esso possa possedere, si ritiene opportuno, considerando la tipologia e le dimensioni dell'immobile oggetto di stima, utilizzare il valore minimo di riferimento dell'osservatorio immobiliare, pertanto la quota di riferimento scelta è:

1250,00 €/mq

IMMOBILE:

SUP COMMERCIALE = 102,55 mq

VALORE DI MERCATO = 1250,00 €/mq

Immobile: 102,55 mq x 1250,00 €/mq = 128.187,50 €

VALORE TOTALE RICAVATO = 128.187,50 €

14.2.3 Stima analitica attraverso canoni di locazione

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio si è arrivati ai seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq: abitazioni, valore min 4,8 €/mq valore max 6,2 €/mq.

Prendendo in esame il valore minimo, per le ragioni descritte nel paragrafo precedente, avremo:

$4,80 \text{ €/mq} \times 102,55 \text{ mq} = 492,24 \text{ €}$

Si è valutato infine il canone d'affitto medio, al netto delle spese di manutenzione ordinaria, manutenzione

straordinaria, servizi, amministrazione, ecc., nella misura del 5% del canone (dedotto dalla media delle detrazioni riportate in diversi testi specialistici in Estimo Immobiliare).

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO: $492,24 \text{ €} + 5\% = 516,85 \text{ €}$

Il valore così determinato (arrotondato a 520,00 €) appare sufficientemente congruo con le caratteristiche dell'immobile. Peraltro in questi casi, è certamente più attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio.

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente risultato:

1. Fitto mensile $R_m = 516,85 \text{ €}$
2. Saggio annuo di capitalizzazione media: $r = 5,00 \%$

La determinazione del saggio di capitalizzazione, partendo da un valore medio reperibile nella letteratura tecnica, si ricava da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Si è valutato di utilizzare il saggio, pari a $r_m = 5,00\%$ con un valore (V) ricavato di:

$$V = R_m * (12 \text{ mesi}) / r_m = (516,85 \text{ €} * 12) / 0,05 = \mathbf{124.044,00 \text{ €}}$$

14.3 Determinazione del valore di mercato

Riepilogando quindi i risultati ricavati con i diversi criteri estimativi, si ha:

1. Valore a €/mq desunto sulla base di ricerche di mercato attualizzate al 2026: 1455,81 €/mq.
2. Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile, attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: 1250,00 €/mq.
3. Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile, attraverso i canoni di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate: 1209,60 €/mq.

Eseguendo la media aritmetica dei valori, risulta: 1305,14 €/mq

Lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture interne risulta mediocre; si rileva inoltre l'assenza di impianto di condizionamento e di posto auto. Tali elementi, complessivamente considerati, rendono opportuno procedere a una riduzione del valore medio determinato, quantificata nella misura del 10%.

Pertanto, il valore di mercato ritenuto più corretto è pari a $1305,14 \times 0,90 = \mathbf{1174.63 \text{ €/mq}}$

Quindi il valore di mercato è:

$$102,55 \text{ mg} \times 1174,63 \text{ €/mg} = 120.458,31 \text{ €}$$

Si ricorda che, perché l'immobile possa essere ritenuto abitabile, e quindi diventare idoneo al possesso del certificato di agibilità, sono necessarie alcune opere edili così come spiegato al Capitolo 7.

Una stima delle spese necessarie è indicata nella tabella seguente:

Sanatoria opere difformi	Costi stimati
Demolizione della terrazza e rifacimento copertura come da progetto	€ 30.000,00
Demolizione e rifacimento della scala	€ 7.000,00
Demolizione e rifacimento del bagno comprensivo di acqua calda sanitaria	€ 10.000,00
Rifacimento impianto idrico su cucina	€ 1.500,00
Pratica di accertamento di conformità per le opere in difformità dalla C.E.	€ 3.000,00
Sanzioni, diritti di istruttoria e oneri	€ 1.000,00
Pratica – agibilità dell'immobile	€ 1.500,00
TOTALE	€ 54.000,00

Il più probabile valore di mercato aggiornato è: € 66.458,31

15 Quesito n° 14 – Spese

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non risultano spese per l'immobile oggetto della presente perizia.

16 Quesito n° 15 – Check list

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

La check list riguardante i principali controlli sulla documentazione di cui all'articolo 567, è fornita tra i documenti allegati alla presente relazione.

17 Conclusioni

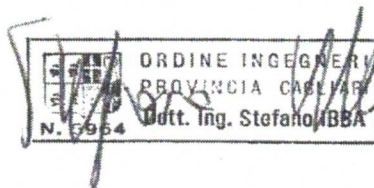
Con quanto sopra, ritenendo di avere compiutamente assolto al mandato conferito, ho provveduto all'invio per posta elettronica della copia relazione al creditore procedente e al pignorato.

La presente consulenza verrà anche inviata telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Quartu Sant'Elena, lì **29/04/2026**

IL C.T.U.

Dott. Arch. Ing. Ibba Stefano



GIUDIZIARIE®

18 Allegati alla perizia

- Verbale Sopralluogo
- Documentazione catastale
- Documentazione comunale
- Rilievo fotografico