

STUDIO PROFESSIONALE
Dr. Ing. M A R C O D E T T O R I
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

VIA FRANCESCO ALZIATOR, 27 - 09126 CAGLIARI
TEL 3283221052

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RELATIVA ALL'IMMOBILE PATRIMONIO DELLA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. 142/2023 DEL
SOVRAINDEBITATO

CAGLIARI 03 OTTOBRE 2025

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione di perizia relativa alla Liquidazione Controllata R.G. 142/2023
del sovraindebitato [REDACTED]

PREMESSE

Con incarico del 24 aprile 2025 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dal Dott. Flavio Esposito Curatore della liquidazione controllata del sovraindebitato intestata a [REDACTED] R.G. n. 142/2023.

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con il Curatore Dott. Flavio Esposito, una volta avuto dallo stesso l'elenco e la documentazione relativa al cespite immobiliare in esame, al fine di evadere l'incarico ricevuto ha dato inizio alle operazioni peritali che sono proseguite con le verifiche ipocatastali realizzate dalla I.V.I. di Isabella Pirastu presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con il sopralluogo realizzato in data 19 settembre 2025 presso l'immobile oggetto di consulenza.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

Liquidazione controllata R.G. 142/2023 – [REDACTED]

1) ELENCO DEGLI IMMOBILI

La reale attuale consistenza immobiliare oggetto di stima appare composta esclusivamente dall'immobile di seguito descritto:

COMUNE DI MONSERRATO (CA)

Lotto 1) Quota pari alla piena proprietà di un appartamento sito in via Sant'Angelo n°20 piano secondo distinto al C.U. al foglio 22 particella 2.093 sub 7 - cat A/2 - rendita 309,87 €.

2) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE IN ESAME

L'immobile in esame è ospitato da un fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale edificato nella zona semicentrale nord del Comune di Monserrato.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da quattro livelli tutti fuori terra (**Foto nn°1-2**); ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai intermedi in laterocemento e solaio di copertura, sempre in laterocemento, a falde inclinate impermeabilizzato e rifinito con coppi; le tamponature e le tramezzature interne sono realizzate in laterizio. La facciate sono intonacate e tinteggiate in sufficiente stato d'uso e manutenzione. L'accesso al vano scala condominiale, quindi all'appartamento, avviene dal civico n°20 della Via Sant'Angelo.

Liquidazione controllata R.G. 142/2023 -

L'appartamento in esame è ospitato dal piano secondo del fabbricato sopra descritto, ed è così distribuito:

Piano Secondo: ampio ingresso disimpegno centrale **(Foto da n°3 a n°5)**, cucina, pranzo soggiorno **(Foto nn°6-7)**, tre camere da letto **(Foto da n°8 a n°15)**, un bagno **(Foto n°16)**, un ripostiglio **(Foto n°17)** un balcone sulla via Sant'Angelo **(Foto n°18)** e una veranda chiusa prospettante il cortile posteriore **(Foto nn°19-20)**.

CALCOLO SUPERFICIE:

La superficie commerciale del Lotto, come si evince dalla pianta di rilievo **(All. 3)**, è pari a **86,40 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Calcolo superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Secondo			
Abitazione	83,66	1,00	83,66
Veranda e Balcone	10,95	0,25	2,74
		Sommano	86,40

Le finiture dell'appartamento, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con piastrelle di gres ceramico di differenti dimensioni, il tutto in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono, non si segnala la presenza di infiltrazioni e/o umidità;

RIVESTIMENTI: Nel bagno e nell'angolo cottura, limitatamente dietro i fuochi, si segnala la presenza di rivestimenti in gres ceramico, il tutto è in buono stato d'uso.

INFISSI: Gli infissi interni sono in parte legno ed in parte in legno e vetro, quelli esterni sono in alluminio e vetro con dotati di avvolgibile in pvc, il cui stato di conservazione può definirsi sufficiente;

SANITARI: Nel bagno principale si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: wc, bidet, lavabo e doccia le rubinetterie, come i sanitari, sono di buona qualità;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia, il riscaldamento è realizzato mediante pompa di calore, va precisato che non sono state fornite certificazioni.

3) REGOLARITA' URBANISTICA

Per verificare la conformità urbanistica è stata fatta una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Monserrato riscontrando quanto segue (All. 5):

- **Settore Edilizia Privata**

Mi veniva inviata la documentazione presente di seguito elencata:

5.1 Licenza edilizia n°528/423 del 18 settembre 1974

5.2 Concessione edilizia in sanatoria n°354/s del 02 agosto 2002

Dal confronto tra l'ultima progettazione approvata (All. 5.2) e lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato (All. 3) si è potuto riscontrare che sono presenti difformità degne di nota di seguito riepilogate:

- 1) È presente progettualmente una scala di collegamento tra la camera posta immediatamente alla sinistra come si entra nell'appartamento e il piano superiore, scala che nella realtà non è mai stata realizzata;
- 2) Le misure degli ambienti interni differiscono da quelle di progetto senza però che la cubatura dell'immobile ecceda la normale tolleranza edilizia;

- 3) Ci sono difformità nel posizionamento e nelle dimensioni di alcuni infissi interni ed esterni;
- 4) La veranda che dà sul cortile è stata chiusa con infissi in alluminio.

Per quanto sopra, viste le difformità riscontrate, si può affermare che **il presente lotto non è conforme all'ultima progettazione approvata** e si può affermare che gli abusi riscontrati sono di due tipi:

Abusi sanabili - Quelli relativi ai punti 1) 2) 3) ed andranno sanati con un accertamento di conformità il cui costo complessivo di oneri e spese tecniche potrà quantificarsi in circa **3.000,00 €**;

Abusi non sanabili - Quello relativo al punto 4) ed andrà sanato grazie alla rimozione dell'infisso che chiude la veranda il cui costo complessivo di oneri e spese di scarica potrà quantificarsi in circa **500,00 €**.

Per quanto sopra il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile potrà quantificarsi pari a **3.500,00 €**, detto importo verrà detratto dal valore dell'immobile stimato nella sua configurazione finale post regolarizzazione.

NOTE FINALI RELATIVE ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

N.d.R. Si specifica che lo scrivente ha effettuato una valutazione della conformità dell'immobile, sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni che, usualmente, ne danno gli uffici tecnici consultati, però, ovviamente, senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Monserrato, è evidente che tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate e confermate solo nel momento in cui l'ufficio tecnico di Monserrato dovesse esaminare una pratica di accertamento di conformità, in quanto differenti interpretazioni da parte di eventuali nuovi dirigenti e/o tecnici degli uffici comunali potrebbero modificare, in parte o totalmente, le conclusioni alle quali è giunto lo scrivente di concerto con i tecnici attualmente preposti intervistati per la redazione della presente perizia.

**4) CRITERIO E METODO DI STIMA
ADOTTATO**

- **Immobile situato in ambiente caratterizzato da un mercato attivo**

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

La valutazione dell'immobile oggetto di perizia è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma **UNI 11558** e **Linee Guida ABI**.

La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare, considerato che si tratta di un immobile situato in ambito caratterizzato da mercato immobiliare sufficientemente attivo, è stato utilizzato il **Market Comparison Approach (MCA)** con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transazioni di immobili simili a quello oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Di seguito si descrivono le relative linee guida del metodo di stima utilizzato.

- **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (**MCA**) o metodo del confronto di mercato in quanto certamente è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo. In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame **(Soggetto)** mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati **(Comparabili)**.

Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata. Il confronto

delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima **(Soggetto)** e l'immobile di confronto **(Comparabili A, B, C)**.

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, eventualmente bisogna intervenire con il **"Sistema di stima"** su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

- **Individuazione dei comparabili**

Sono stati individuati due atti comparabili **(All. 6)** riguardanti l'immobile in esame, tutti questi atti sono siti in prossimità della zona che ospita l'immobile in questione.

Sulla scorta di questi dati sono state redatte delle tabelle di valutazione **(All. 7)** che riportano i dati dei singoli comparabili individuati e li allineano con quelli dell'immobile in esame.

- **Analisi dei prezzi marginali**

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare per i fabbricati sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica “superficie” è stimato pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Livello di piano - Il prezzo marginale della caratteristica “Livello di piano” è stimato pari ad un incremento del 3% per ogni incremento di piano quando è presente l’ascensore e un decremento del 3% per ogni incremento di piano quando è assente l’ascensore come in questo caso.

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica “superficie accessoria” è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica “superficie” moltiplicato per il relativo indice mercantile.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica “**Bagno**” è stimato pari al costo medio di realizzazione pari a **9.000,00 €**.

Stato di manutenzione - Il prezzo marginale della caratteristica “**Stato di manutenzione**” è stimato in proporzione alla superficie commerciale dell’immobile da stimarsi ipotizzando un costo di ristrutturazione pesante pari a circa **1.300,00 €/mq** per il passaggio da uno stato pessimo ad uno stato ottimo, dividendo poi l’importo ottenuto per ogni grado di qualità di differenza cioè quattro considerando gli step di ristrutturazione (0 pessimo /1 mediocre /2 sufficiente /3 buono /4 ottimo) avremo quindi:

$$86,40 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 28.080,00 \text{ €}$$

i.c.t. 28.100,00 €/step per stato.

- **Tabella di valutazione del MCA**

È stata creata quindi una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un aggiustamento al prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile.

- **RISULTATI DELLE VALUTAZIONI FATTE**

Lotto 1) Quota pari alla piena proprietà di un appartamento sito in via Sant'Angelo n°20 piano secondo distinto al C.U. al foglio 22 particella 2.093 sub 7 - cat A/2 - rendita 309,87 €;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente immobile risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **157.500,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 8**.

Da tale importo dovranno essere detratti gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile quantificati in precedenza pari a **3.500,00 €**; Per cui avremo:

$$V_{\text{imm}} = 157.500,00 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €} = \mathbf{154.000,00 \text{ €}}$$

$$V_{\text{imm}} = \mathbf{154.000,00 \text{ €}}$$

Liquidazione controllata R.G. 142/2023 -

5) GRAVAMI ESISTENTI

Da una verifica effettuata con i nominativi

- ✓ Appartamento censito al C.U. del Comune di Cagliari al foglio 22 particella 2.093;
- ✓ Appartamento censito al C.U. del Comune di Monserrato al foglio 22 particella 2.093.

Risultano esistere i seguenti gravami:

- **ISCRIZIONI CONTRO**

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta a Cagliari il 16 dicembre 2008 - Registro Particolare 7.795 Registro Generale 41.994

Atto del 12 dicembre 2008 Dott. Carlo Mario De Magistris notaio in Cagliari

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Abitazione di tipo civile sita in Monserrato Via Sant' Angelo 20 censita al CU al Foglio 22 Part 2093 Sub 7

- ✓ **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca esattoriale - art.77 DPR 29.09.73 n. 602 trascritta a Cagliari il 19 novembre 2010 - Registro Particolare 9.907 Registro Generale 38.525

Liquidazione controllata R.G. 142/2023 - [REDACTED]

Atto Amministrativo del 17 novembre 2010 [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobile Abitazione di tipo civile sita in Monserrato Via
Sant' Angelo 20 censita al CU al Foglio 22 Part 2093 Sub 7

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

Cagliari 03 ottobre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Liquidazione controllata R.G. 142/2023 - [REDACTED]