STUDIO PROFESSIONALE
Geom. GIAN RAIMONDO CANCEDDA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

VIA LEONCAVALLO, 23 - 09045 QUARTU S'ELENA
TEL. 3298838224

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE INERENTE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA REG. GEN. N° 238/2025 PROMOSSA DA:

[redacted]

Rappresentata dall' **Avv.** [redacted]

CONTRO

[redacted]

E

[redacted]

Rappresentata dagli **Avv.ti** [redacted]

[redacted]

Giudice: DOTT.SSA COCCO SILVIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI	**CAGLIARI**				
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'					
Creditore Procedente	XXXXXXX				
Debitore	XXXXXXX				
Titolo	**Decreto ingiuntivo**				
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo		€	116,169.95	
Pignoramento	R.G.	R.P.			
Annotaz./trascriz.	172	86	di data	08/01/2026	
Atti opponibili?	no	Quali?			
	Data di notifica (497 c.p.c.)		03/12/2025-15/12/2025		
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		10/12/2025		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		22/12/2025		
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo		si	
Documentazione depositata		precetto		si	
		atto di pignoramento		si	
		nota di trascrizione		si	
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si	
Istanza di vendita					
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		12/01/2026	
#VALORE!					
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		12/01/2026		
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?		no	
		Numero immobili pignorati		1	
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)				si	
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i				1	
N. estratto/i catastale/i depositato/i					
Individuazione beni pignorati	QUOTA 1/1 U.I.U. SITA IN CAPOTERRA DISTINTA AL C.F. FOGLIO 26 PARTICELLA 682 SUB.24				

	Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.	XXXXXX	si
	XXXXXX	si
	XXXXXX	si
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)
		no
		no
		no
Annotazione altri pignoramenti	Nome	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

FOGLIO RIASSUNTIVO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N°238 DEL R.G.E.I. DELL'ANNO 2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa COCCO SILVIA**

C.T.U.: **Geom. Cancedda Gian Raimondo** *(gianraimondo.cancedda@geopec.it)*

Creditore procedente:
[redacted]
elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted]
rappresentata da:
- [redacted]

Debitore esecutato:
[redacted]
residente in [redacted]
CONGIU MIRIAM
residente in [redacted]
elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio degli [redacted]
rappresentata da:
- avv. [redacted]
- avv. [redacted]
Con studio in [redacted]

Immobile:
Immobile sito nel Comune di Capoterra in Via Elba n°6/B
dati catastali (Catasto Fabbricati):
Comune di Capoterra, foglio 26, particella 682 sub.24 cat. A/2 CL.6 Vani 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **PREMESSE**

Con provvedimento del 19 febbraio 2026 il sottoscritto Geom. Gian Raimondo Cancedda iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n°2006 è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Cocco Silvia, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la procedura in epigrafe.

in data **16 marzo 2026 protocollo n. 10642** ha inviato la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Capoterra;

in data **16 marzo 2026 protocollo n. 10656** ha inviato la richiesta per l'ottenimento del certificato di stato Civile della Sig.ra [redacted] presso il Comune di [redacted];

in data **18 marzo 2026** ha inviato la richiesta per l'ottenimento del certificato di stato Civile del [redacted] presso il Comune di [redacted];

in data **18 marzo 2026** ha inviato la richiesta per l'ottenimento del certificato di matrimonio presso il Comune di [redacted];

in data **09 aprile 2026** ha inviato l'informativa ai debitori tramite raccomandata con ricevuta di ritorno;

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha provveduto a recarsi in data 14 maggio 2026, presso l'immobile ricadente nella procedura, ubicato in Capoterra, Via Elba snc, nel corso dell'accesso, oltre al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscritto, erano presenti: il Sig. [redacted] in rappresentanza dell'I.V.G. (custode dell'immobile), e [redacted]. E' stato redatto un verbale del sopralluogo **(All. 1)**.

Realizzati i preliminari di rito ha proceduto ad un'ispezione generale dell'immobile per cui è causa ed alla realizzazione di accurato rilievo fotografico **(All. 2)** e planimetrico dello stesso **(All. 3).**

In seguito agli accertamenti effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1

- **Provveda – prima di tutto –** a inviare all'esecutato *l'informativa del debitore*, predisposta da questo ufficio;

Il sottoscritto ha provveduto a inviare l'informativa ai debitori tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in data 09 aprile 2026; la stessa è stata ritirata dal [redacted] ma non è mai stata ritirata dal [redacted] e riconsegnata al mittente per compiuta giacenza in data 19 maggio 2026.

In merito al quesito n°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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **b) predisponga,** sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si rilevinecessaria, 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 delle trascrizioni relativamente al 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 l'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.;

La documentazione in mio possesso rilevata dal fascicolo di causa, era completa; fatte queste premesse, nel seguito, si descrivono gli immobili pignorati.

1.1 Individuazione dell'immobile pignorato;

Dalla documentazione in mio possesso rilevata dal fascicolo di causa, in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare del 15 dicembre 2025 repertorio n°8395, risulta che gli immobili pignorati sono i seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piena proprietà 1/1 immobile sito nel Comune di Capoterra (CA), identificato catastalmente al NCEU del Comune di Capoterra al foglio 26 particella 682 sub.24, categoria A/2, classe 6, consistenza 3 vani, indirizzo località Maddalenedda sn, piano T.

Completezza della documentazione ipo-catastale;

Dall'esame del certificato notarile del Notaio [redacted] datato 08 gennaio 2026, si può affermare che detti certificati risultano completi.

1.2 Cronistoria della provenienza ventennale;

Il Ventennio è coperto dai seguenti atti pubblici.

ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°15.661, Registro Particolare n°10.522, del 28 giugno 1997, atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted], in data 27 giugno 1997 rep.137.753.

A favore [redacted]

Contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Con tale atto tra gli altri vengono venduti per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, i seguenti terreni distinti al catasto terreni del Comune di Capoterra al foglio 26 particelle 127, 295, 304, 318 e 363 su cui è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione.

ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Trascrizione Registro Generale n°18.735, Registro Particolare n°12.668, del 29 luglio 1997, atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del [redacted], in data 14 luglio 1997 rep.138.086.

A favore [redacted]

Contro [redacted]

- Con tale atto tra gli altri vengono trasferiti i seguenti terreni distinti al catasto terreni del Comune di Capoterra al foglio 26 particelle 127, 295, 304, 318 e 363 su cui è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°22.340, Registro Particolare n°14.650, del 01 giugno 2007, atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted], in data 14 maggio 2007 rep.177.600.

A favore [redacted]

Contro [redacted]

- Con tale atto viene trasferita l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare urbana distinte a Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra al Foglio 26 particella 682 sub.24, piano T, cat. A/2, cl 6, vani 3.

1.3 Elenco iscrizioni;

ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizione Registro Generale n°49.312, Registro Particolare n°9.614 del 06 dicembre 2007; atto di mutuo a rogito del Notaio [redacted] in data 14 maggio 2007 rep.178.457.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore [redacted]

Contro [redacted]

- **Con tale atto viene iscritta ipoteca volontaria, per la concessione di un mutuo di Importo totale € [redacted] – Importo Capitale [redacted] - durata 30 anni– grava sull'intera proprietà dell'unità immobiliare urbana distinte a Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra al Foglio 26 particella 682 sub.24, piano T, cat. A/2, cl 6, vani 3.**

1.4 Elenco trascrizioni pregiudizievoli;

TRASCRIZIONI

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizione Registro Generale n° 24.990, Registro Particolare n° 2.994 del 18 settembre 2015; atto giudiziario per Tribunale di Cagliari (CA) del 28 aprile 2014, numero di repertorio 325/2013;

A favore [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro [redacted]

- **Con tale atto veniva iscritta ipoteca giudiziale, per Importo totale €** [redacted] **– grava sull'intera proprietà dell'unità immobiliare urbana distinte a Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra al Foglio 26 particella 682 sub.24, piano T, cat. A/2, cl 6, vani 3.**

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizione Registro Generale n° 21.334, Registro Particolare n° 3.117del 18 luglio 2019; atto giudiziario per Tribunale di Cagliari (CA) del 13 agosto 2018, numero di repertorio 3482;

A favore [redacted]

Contro [redacted]

- **Con tale atto veniva iscritta ipoteca giudiziale, per Importo totale €** [redacted] **– grava sull'intera proprietà dell'unità immobiliare urbana distinte a Catasto Fabbricati del**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Capoterra al Foglio 26 particella 682 sub.24, piano T, cat. A/2, cl 6, vani 3.

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizione Registro Generale n° 38.021, Registro Particolare n° 5.693 del 10 novembre 2025; atto giudiziario per Ufficio del Giudice di Pace di Cagliari (CA) del 20 febbraio 2025, numero di repertorio 273;

A favore [redacted]

Contro [redacted]

- **Con tale atto veniva iscritta** [redacted] **– grava sull'intera proprietà dell'unità immobiliare urbana distinte a Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra al Foglio 26 particella 682 sub.24, piano T, cat. A/2, cl 6, vani 3.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizione Registro Generale n°172, Registro Particolare n°86 del 08 gennaio 2026; Atto Giudiziario Verbale di Pignoramento immobili del UNEP Corte di Appello di Cagliari (CA) del 15 dicembre 2025, numero di repertorio 8395;

A favore [redacted]

Contro [redacted]

- **Con tale atto veniva pignorata dell'unità immobiliare urbana distinte a Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra al Foglio 26 particella 682 sub.24, piano T, cat. A/2, cl 6, vani 3.**

ULTERIORI VERIFICHE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Al fine di verificare l'esistenza di nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di consulenza è stata eseguita una verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cagliari **(All. 4)** grazie alla quale non è stato rilevato nessun altro atto oltre all'atto di pignoramento precedentemente descritto.

1.5 Documentazione catastale;

Foglio 26 particella 682 sub.24 - Catasto Fabbricati

A partire dalla sua costituzione del 28 settembre 2005 Pratica n. CA0229163 in atti dal 28 settembre 2005 costituzione (n. 2716.1/2005) l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del **Comune di Capoterra al foglio 26 particella 682 sub. 24 piano terra, categoria A/2, classe 6, vani 3 piano T, cat. A/2, cl 6, vani 3, rendita 216,91 Euro,** era intestata alla Ditta: [redacted]

Prima Variazione

- A seguito di atto di compravendita a rogito del Notaio R[redacted] - Nota presentata con Modello Unico n. 14605.1/2007 Reparto PI di Cagliari in atti dal 04/06/2007, l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del **Comune di Capoterra al foglio 26 particella 682 sub. 24 piano terra, categoria A/2 classe 6 vani 3 piano T, cat. A/2, cl 6, vani 3, rendita 216,91 Euro,** veniva intestata alla seguente ditta: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Seconda Variazione

- Con variazione nel classamento del 21/11/2005 Pratica n. CA0290485 in atti dal 21/11/2005 (n. 26018.1/2005) venivano variati dati del classamento proposti (classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra al foglio 26 particella 682 sub. 24 veniva attribuita la rendita di 255,65 Euro.

Terza Variazione

- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra al foglio 26 particella 682 sub. 24, veniva attribuita la superficie catastale totale di 62 mq., totale escluse aree scoperte 50 mq.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati. **(All. 5)**

Correlazione al Catasto Terreni - Foglio 26 particella 682

- L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra al foglio 26 particella 682 sub. 24, insiste su ente urbano censita al Catasto Terreni del Comune di Capoterra al foglio 26 particella 682 di ha 1.52.02 a seguito di Tipo Mappale del 29/06/2005 Pratica n. CA0156094 in atti dal 29/06/2005 (n. 156094.2/2005) dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fusione e/o soppressione delle particelle: n. 676 di ca 90 (infra la maggiore estensione della particella 318 di are 24.71); n. 677 di are 17.71 (ex particella 363 di pari estensione); n. 678 di ha 1.03.61 (ex particella 304 di pari estensione); n. 679 di are 11.01 (ex particella 295 di pari estensione); n. 680 di are 05.20 (ex particella 127 di pari estensione); n. 681 di are 13.59 (infra la maggiore estensione della particella 318 di are 24.71).

1.6 Atto di provenienza ventennale;

Si allega note di trascrizione degli atti di provenienza ventennale reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari dell'acquisto del terreno su cui è stato successivamente realizzato l'immobile e copia atto acquisto immobile da parte degli esecutati. **(All. 6)**

1.7 Certificato di stato civile o di matrimonio;

Si allegano i certificati di stato civile rilasciati dal Comune di Capoterra e dal Comune di Sestu **(All.7)** e l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Cagliari. **(All. 8)**

In merito al quesito n°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.);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.1 Descrizione dell'immobile;

Da Cagliari, tramite la SS195 e la Sp 91 si raggiunge in Comune di Capoterra la località "La Maddalena", dove in via Elba snc, è situato l'immobile oggetto di causa **(Foto dal n°1 al n°12)**.

L'abitazione è una delle 63 unità abitative costituenti la lottizzazione "Coop. Mille – Coop. Cento" e con le sue pertinenze (giardino e posto auto) si sviluppa unicamente al piano terreno.

L'immobile realizzato nel 2005, ha struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, tamponature esterne in laterizi, solai in latero cemento e copertura a falde parzialmente ricoperte da tegole; i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati.

Lo stato di manutenzione globale può definirsi sufficiente.

L'immobile risulta così distribuito:

Piano Terra: Pranzo/Soggiorno (14,24 mq) **(Foto nn°18-19-20)**, angolo cottura (4,43 mq) **(Foto nn°21-22)**, disimpegno (1,38 mq), camera (14,00 mq) **(Foto nn°23-24-25)**, bagno (5,38 mq) **(Foto nn°26-27-28-29)**, Loggiato ingresso (7,29 mq) **(Foto n°6)**, Loggiato sul retro a cui si accede oltre al giardino anche dall'angolo cottura (4,25 mq) **(Foto n°12)**, Loggiato sul retro a cui si accede oltre al giardino anche dal bagno (2,32 mq)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Foto n°10), Ripostiglio ricavato nel loggiato sul retro a cui si accede oltre al giardino anche dal bagno ricavato con la chiusura di una porzione di loggiato mediante l'installazione di una porta (1,00 mq) **(Foto nn°30-31),** giardino (151,30 mq) **(Foto nn°27-28),** Posto auto scoperto (mq.14,00) **(Foto nn°33-14-15-16-17)**.

La superficie commerciale è pari a **66,52 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra			
Abitazione	50,66	1,00	50,66
Loggiati	14,84	0,40	5,94
Giardino	151,30	0,03324503	5,02
Parcheggio scoperto	14,00	0,35	4,90
		Totale	**66,52**

Le finiture sono così realizzate:

- **Piano Terra:**

PAVIMENTI: Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres in sufficiente stato d'uso, Il posto auto è pavimentato con piastrelle autobloccanti in cls in sufficiente stato d'uso;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIVESTIM.: L'angolo cottura è rivestito con piastrelle in gres, il bagno è rivestito con piastrelle in gres, il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno di tipo economico il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente, quelli esterni sono in legno e vetro, il loro stato di conservazione può definirsi mediocre;

UMIDITÀ: Si rileva la presenza di tracce di umidità di risalita nel disimpegno e all'esterno nella parete nord;

MUFFA: Si rileva una diffusa presenza di muffa nella parte superiore delle pareti e nei soffitti, riscontrata in tutti i locali dell'immobile;

SANITARI: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, le rubinetterie come i sanitari sono di media qualità;

IMPIANTI: Per quanto riguarda gli impianti, non è stato possibile verificarli ma, alla vista paiono in buono stato d'uso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini e dati catastali;

La particella 862 sub. 24 confina, procedendo in senso orario da nord con:

- ✓ Particella 294 (catasto terreni) (Via Elba);
- ✓ Particella 862 sub.84;
- ✓ Particella 862 sub.25 e sub.77;
- ✓ Particella 862 sub.84 e sub.82. **(All. 9)**.

In merito al quesito n°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'identificazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

In merito al quesito n°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;

L'unità immobiliare urbana (u.i.u.) oggetto della presente consulenza risulta conforme alla planimetria catastale **(All. 10),** ad eccezione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

chiusura di una porzione del loggiato mediante l'installazione di una porta, finalizzata alla realizzazione di un ripostiglio di 1 mq.

Tale difformità non è suscettibile di regolarizzazione urbanistico-edilizia; pertanto, dovrà essere rimossa la porta installata, con conseguente ripristino dello stato legittimamente assentito.

In considerazione del previsto ripristino dello stato dei luoghi, non si rende necessario presentare alcuna variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio di Cagliari.

In merito al quesito n°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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47, 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 del 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel P.U.C. del Comune di Capoterra l'area ospitante il fabbricato in esame ricade nella zona **C1c • espansione residenziale pianificata** come evidenziata dall'estratto dello strumento urbanistico vigente**. (All. 11).**

Per l'immobile in esame è stato rilasciato il seguente titolo edilizio dal Comune di Capoterra:

- **Concessione Edilizia n°39 del 28 aprile 2004 relativa alla costruzione di n°63 unità immobiliari da destinare a civile abitazione "in località Sa Maddalena al lotto "U" suddiviso nei seguenti settori: A-B-C-D-E-F e distinto in C.T. alo F.26 particelle 304, 363, 318, 295, 127, 541, 542 sub.2. (All. 12)**

Per quanto riguarda il certificato di agibilità, risulta che in data 31 marzo 2006 è stata presentata la relativa domanda, acquisita al prot. n. 7264. Tuttavia, dalla documentazione rilasciata dal Comune di Capoterra a seguito dell'accesso agli atti, il certificato di agibilità non risulta presente.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi la planimetria allegata al progetto approvato si è riscontrata la seguente difformità di seguito elencata:

chiusura di una porzione del loggiato mediante l'installazione di una porta, finalizzata alla realizzazione di un ripostiglio di 1 mq.

L'intervento ha costituito un aumento della volumetria dell'edificio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale difformità non è suscettibile di regolarizzazione urbanistico-edilizia; pertanto, dovrà essere rimossa la porta installata, con conseguente ripristino dello stato legittimamente assentito.

La spesa per ripristinare lo stato assentito è di circa **300,00 €.**

In merito al quesito n°7

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

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

In merito al quesito n°8

- Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; **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;

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°9

- **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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 era occupato [redacted]

In merito al quesito n°10

- 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 al momento del sopralluogo era occupato [redacted]

In merito al quesito n°11

- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità;

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

In merito al quesito n°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;

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito al quesito n°13

- **Verifichi** se gli immobili pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o sovvenzionata, che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, indicando gli oneri necessari per l'affrancazione, gli eventuali vincoli oggettivi o soggettivi, e alleghi la relativa convenzione;

Per quanto a conoscenza dello scrivente l'immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, agevolata o sovvenzionata.

In merito al quesito n°14

- **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;

CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Il valore attuale dell'immobile è determinato dal valore di mercato del bene al netto dei costi necessari per regolarizzare urbanisticamente l'immobile.
Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito:

"Il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.

Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato.

L'utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all'esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento di stima internazionale "International Valuation Standard" a noi più utile, che è il ***market approach*** (metodo del confronto di mercato).

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

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti.

La scelta dei comparabili è effettuata cercando nel mercato immobiliare, **reali** compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizioni compravendite similare, nei due anni precedenti la stima. La ricerca per il lotto in esame è stata estesa fino a 24 mesi.

- **LOTTO – Quota pari al 100% del appartamento sito in Capoterra in Via Elba n° 6/b Piano T individuato al N.C.E.U. al foglio 26 mappale 682, subalterno 24, categoria A/2 , classe 6 , consistenza 3 vani.**

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sul foglio catastale n 26 del Comune di Capoterra, verificando possibili compravendite di immobili similari all' immobile oggetto di perizia di categoria A/2.

Sono stati utilizzati 3 atti **(All. 13)** di immobili compravenduti nelle vicinanze della via Elba, uno ad una distanza di circa 42 m nella via Elba, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

secondo presso la stessa via Elba a 116,00 m ed il terzo sempre nella medesima via Elba a 40 m dall'immobile in stima.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a **150.000,00 €** per l'immobile sito in via [redacted] (Sub 24 Comparabile A), **160.000,00 €** per l'immobile sito in [redacted] (Sub 61 Comparabile B) e **185.000,00 €** per l'immobile sito [redacted] (sub 91-92 Comparabile C).

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

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati. Per il calcolo della superficie commerciale sono state considerate murature fino allo spessore di 50 cm.

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Subject Via Elba snc Capoterra			
Destinazione	**Superficie mq**	**Coefficiente riduttivo**	**Superficie Commerciale**
Piano Terra			
Abitazione	50,66	1,00	50,66
Loggiati	14,84	0,40	5,94
Giardino	151,30	0,03324503	5,02
Parcheggio scoperto	14,00	0,35	4,90
		Totale	**66,52**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE A



Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra			
Abitazione	63,25	1,00	63,25
Loggiati	15,52	0,40	6,24
Giardino	97,33	0,04054865	3,95
Parcheggio scoperto	14,00	0,35	4,90
		Totale	78,30

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE B



Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Primo			
Abitazione	63,25	1,00	63,25
Loggiati	15,53	0,40	6,21
Piano Terra			
Parcheggio scoperto	14,00	0,35	4,90
		Totale	74,36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI COMPARABILE C

[redacted]			
Destinazione	**Superficie mq**	**Coefficiente riduttivo**	**Superficie Commerciale**
Piano Terra			
Abitazione	79,62	1,00	79,62
Giardino	85,84	0.043299161	3,72
Parcheggio scoperto	14,00	0,35	4,90
		Totale	**88,24**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Market Comparison Approach					
	Tabella DATI					
	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
	VIA	Elba 28	Elba	Elba 16	Elba	
	Distanza dal subject (m)	42	116	40		
1	Prezzo (€)	150 000	160 000	185 000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2	Data (mesi)	26,4	2,8	3,30	0	- 5,57 % annuo
2a	Data atto	29/05/2024	07/05/2026	22/04/2026	30/07/2026	
3	Superficie principale (mq)	63,25	63,25	79,62	50,66	Indice mercantile 1
4	Balconi					Indice mercantile 0 ,25
5	Verande (mq)	15,52	15,53		14,84	Indice mercantile 0,40
6	Parcheggio scoperto	14,00	14,00	14,00	14,00	Indice mercantile 0,35
7	Giardini	97,33		85,84	151,00	Indice mercantile 0,10 per 25 mq oltre 0,02
8	terrazze					Indice mercantile 0,10
9	Livello di Piano (n.)	0,00	1,00	0,00	0,00	Indice variazione piano 0,5%
10	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0	1	2	0	costo impianto = 4,000 € vita economica =25 anni
11	Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	3	3	4	2	Costo marginale da 0 a 1 = 10.000 € Costo marginale da 0 a 2 =20.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 30.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 40.000 €

DATA DEL CONTRATTO

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

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

Nel nostro specifico caso i prezzi medi come da siti specializzati per la vendita di immobili per mq commerciale in Capoterra (Ca) alla data di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

maggio 2024 erano pari a 1.543,00 €/mq, mentre alla data del giugno 2026 erano pari 1.626,00 €/mq.

Il saggio calcolato sarà:

(Pmax-Pmin)/Pmin=(1.626,00 –1.543,00) €/mq /1.543,00 €/mq = -5,57%

Scaturisce che il prezzo marginale

per il **Comparabile A** è pari a

150.000,00 x -5,57% % /26,4 = **- 316,68 €/mese**

Per il **Comparabile B** si avrà

160.000,00 x -5,57% % /2,8= **- 3.184,89 €/ mese**

Per il **Comparabile C** si avrà

185.000,00 x -5,57% % /3,3= **- 3.124,57 €/ mese**

SUPERFICIE PRINCIPALE

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

Si considera come prezzo marginale il minore tra i tre.

il prezzo marginale per il Comparabile **A** è pari a

150.00,00 € / 78,30 mq = **1.915,60 €/mq**

Per il Comparabile **B** si avrà

160.000,00 / 74,36 mq= **2.151,64 €/mq**

Per il Comparabile **C** si avrà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

185.000,00 / 88,24 mq= **2.096,63 €/mq**

Pertanto il prezzo marginale della superficie principale è **1.915,60 €/mq**

SUPERFICI SECONDARIE

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristica Superficie Balconi

SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	€	478,90	€/mq

Caratteristica Superficie parcheggi scoperti

SUB = pS1 * Indice Mercantile parcheggi scoperti	€	670,46	€/mq

Caratteristica Superficie cortile

SUB = pS1 * Indice Mercantile cortile	€	287,34	€/mq

Caratteristica Superficie Loggia e veranda

SUB = pS1 * Indice Mercantile loggia e veranda	€	766,24	€/mq

Caratteristica Superficie terrazze

SUB = pS1 * Indice Mercantile terrazza	€	191,56	€/mq

Caratteristica Superficie giardini

SUB = pS1 * Indice Mercantile giardino comparabile A	€	77,67	€/mq
SUB = pS1 * Indice Mercantile giardino Comparabile B	€	-	€/mq
SUB = pS1 * Indice Mercantile giardino Comparabile C	€	82,94	€/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LIVELLO DI PIANO

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva negativa o nulla.

Il comparabile **A** è situato ad un piano terra, il comparabile **B** è situato ad un piano primo, il comparabile **C** è situato ad un piano terra, come l'immobile oggetto di stima.

Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile) del particolare segmento di mercato.

Quando un comparabile è ad un piano superiore rispetto a quello di stima, il prezzo marginale viene calcolato moltiplicando il valore del comparabile per il coefficiente mercantile del variare di piano assunto pari a 0,5 % dividendo per 1+il coefficiente mercantile.

Quando un comparabile è ad un piano inferiore rispetto a quello di stima, il prezzo marginalo viene calcolato moltiplicando il valore del comparabile per il coefficiente mercantile del variare di piano assunto pari a 0,5 %.

P marginale livello di piano comp. A = 150.000,00 € x 0,005 = **750,00 €/piano**

P marginale livello di piano comp. B = 160.000,00 € x 0,005/(1+0,005)=**796,00 €/piano**

P marginale livello di piano comp. C = 185.000,00 € 0,005= € 925,00 **€/piano**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMPIANTI TECNOLOGICI

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

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

CRD = CN * (1-vetustà/vita)

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

a) Vita utile impianto condizionamento a pompe di calore 20 anni e costo € 4.000,00

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima non è servito da impianto di climatizzazione. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita il **comparabile A** è privo di impianto di climatizzazione, mentre i **comparabili B e C** presentano entrambi la climatizzazione.

STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 5.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento = 0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato conservativo discreto, decremento =	€ 5.000,00
Stato conservativo sufficiente, decremento =	€ 10.000,00
Stato conservativo mediocre, decremento =	€ 15.000,00
Stato conservativo scarso, decremento =	€ 20.000,00

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

Il grado di manutenzione del lotto in **è sufficiente.**

Di seguito si compila la tabella dei prezzi marginali sopra esposti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Market Comparison Approach

Tabella Prezzi Marginali

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
1	Data (mesi)	-€ 316,68	-€ 3 184,89	-€ 3 124,57
2	Superficie principale (mq)	€ 1 915,60	€ 1 915,60	€ 1 915,60
3	Balconi (mq)	€ 478,90	€ 478,90	€ 478,90
4	Verande (mq)	€ 766,24	€ 766,24	€ 766,24
5	Posti auto scoperti	€ 670,46	€ 670,46	€ 670,46
6	Giardini	€ 77,67	€ -	€ 82,94
7	Terrazze	€ 191,56	€ 191,56	€ 191,56
8	Livello di Piano (n.)	€ 750,00	€ 796,02	€ 925,00
9	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 1 600,00	€ 480,00	€ 1 760,00
10	Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 10 000,00	€ 10 000,00	€ 10 000,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Market Comparison Approach

Tabella di Valutazione

	Prezzo e caratteristica	A	B	C
1	**Prezzo**	150 000,00	160 000,00	185 000,00
2	Data (mesi)	8 360,34	8 917,69	10 311,08
3	Superficie principale (mq)	-24 117,36	-24 117,36	-55 475,67
4	Balconi	0,00	0,00	0,00
5	Verande	-521,04	-528,70	11 370,98
6	Posti auto scoperti	0,00	0,00	0,00
7	Giardini	4 168,81	0,00	5 404,61
8	Terrazze	0,00	0,00	0,00
9	Livello di Piano (n.)	0,00	-796,02	0,00
10	Stato di Manutenzione (Conservazione)	-10 000,00	-10 000,00	-20 000,00
11	Impianto Condizionamento (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	0,00	-480,00	-3 520,00
	Prezzo corretto	127 890,75	132 995,61	133 091,01

Sitensi di Stima

D% = (max-min)/min < 10%		4,07%	<10%
Valore di Mercato media fra A e B	130 443,18	3,99%	<10%
Valore di Mercato media fra B e C	133 043,31	0,07%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	131 325,79	4,07%	<10%
Valore di Mercato media fra A e C	130 490,88	4,07%	<10%

Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo di%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La divergenza percentuale assoluta (data dal rapporto tra la differenza dei valori corretti dei comprabili e il valore del comprabile più basso) deve essere inferiore al 10%, nel nostro caso la divergenza è pari al 4,07%.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla media dei tre valori corretti.

Di seguito il valore dell'immobile sarà pari a:

Valore di mercato immobile = (127.890,75+132.995,61+133.091,01)/3 = **131.325,79 €**

DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

Quota pari al 100% del appartamento sito in Capoterra in Via Elba n° 6/b Piano T individuato al N.C.E.U. al foglio 26 mappale 682, subalterno 24, categoria A/2 , classe 6 , consistenza 3 vani.

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) e "Sistema di Stima" al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **131.325,79 €**.

Da questa cifra è necessario detrarre un importo per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, quantità che si può individuare ragionevolmente nella percentuale pari al 10% del valore del bene:

131.325,79 € x (1-0,10) = **118.193,21 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerato che gli oneri per il ripristino dello stato assentito di progetto sono stati quantificati alla pagina 23 della presente relazione in 300,00 €, , il valore finale del presente lotto sarà pari a:

V_{comm} = 118.193,21 € - 300,00 € = 117.893,21 €

si arrotonda a 117.893,00 €

In merito al quesito n°15

- **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;

A seguito di richiesta il capo condomino mi ha inviato un documento attestante la situazione debitoria dei [redacted] aggiornata al 2026. L'importo dovuto ammonta a **9.809,02 €.** **(All. 14)**

Come già descritto a pagina 12, il Condominio ha ottenuto decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Cagliari in data 20 febbraio 2025, repertorio n. 273.

In forza di tale titolo è stata iscritta ipoteca giudiziale per un importo complessivo di € 10.000,00. **(All. 15)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito al quesito n°16

- **Predisponga** la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.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 di tutti i relativi dati in formato .rtf o word zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

La chek list è stata predisposta e inserita a pag. 2 dell'elaborato peritale, il foglio riassuntivo è stata predisposta e inserita alla pag. 3 dell'elaborato peritale.

Quartu Sant'Elena, 29 luglio 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Gian Raimondo CANCEDDA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009