

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. R.G. Es. 292/2023

**Promosso da FALLIMENTO SARDA CONGLOMERATI BITUMINOSI - SAR.CO.BIT. S.r.l.
rappresentato dall' Avvocato Giampiero Tronci**

Contro



Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dottoressa Silvia Cocco

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Studio Tecnico Geometra Franco Bacchiddu
Via Logudoro n. 48 – Cagliari
Tel. 070 654069
Cellulare 347 7257151
email francobacchiddu@libero.it
pec franco.bacchiddu@geopec.it

Tribunale di Cagliari Esecuzione Immobiliare n. R.G. Es. 292 / 2023
relazione tecnica
Consulente Geometra Franco Bacchiddu



1 - PREMESSA.

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Geometra Franco Bacchiddu nato a Cagliari il 11 Novembre 1971 con studio in Cagliari Via Logudoro n. 48, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari con il n. 2417 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato in data 15/01/2025 perito estimatore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare e veniva così incaricato:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dalla Cancelleria.
- 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si rilevi 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'art. 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 dove è 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 e 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 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 art. 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'art. 40 della L. 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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 del d P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o non 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 l'immobile è "libero" o "occupato dal debitore o 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.
 - 1) 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;
 - 2) 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;

1 – Informativa per il debitore

Il sottoscritto ha inviato, con raccomandata [REDACTED] del [REDACTED], presso l'indirizzo di residenza del [REDACTED] in Comune di [REDACTED] [REDACTED] l'informativa per il debitore predisposta dalla cancelleria. La raccomandata è stata



RISPOSTA AI QUESITI

2 a) – Documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

Nel fascicolo della procedura risulta depositato in data 18/01/2024 il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, un'ispezione integrativa, successiva alla data del certificato notarile 12/01/2024, fino alla data del 03/02/2026, che ha dato esito negativo ovvero, nessuna ulteriore formalità trascritta sull'immobile pignorato in Comune di Monserrato in capo al [REDACTED]

2 b) – Elenco Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base della documentazione in atti, si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili oggetto di esecuzione, siti in Comune di Monserrato così attualmente identificato:

- catasto fabbricati Foglio 29 particella 279 sub 9
ufficio categoria A/10 classe 2 consistenza vani 6;
Via Giuseppe Zuddas n. 213; Piano 2.
- Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale Civile di Cagliari rep. 6924//2011 del 16/09/2011
trascritto il 23/09/2011 Casella 28436 Articolo 20189
a favore di Sarda Conglomerati Bituminosi – SAR.CO.BIT- S.R.L. in Fallimento
contro [REDACTED]
- Annotamento alla trascrizione del 22/11/2023 Casella 38266 Articolo 5032 a seguito di sentenza di condanna esecutiva emessa dal Tribunale Civile di Cagliari in data 12/10/2023 repertorio n. 2338/2023.



- in conseguenza della pronuncia della detta sentenza di condanna esecutiva il sopra citato sequestro conservativo, come previsto dal disposto dell'articolo 686 del codice di procedura civile, si è convertito in pignoramento.

Tra le trascrizioni che riguardano l'immobile pignorato esiste una Costituzione di fondo patrimoniale del 20/11/2007 Casella 45986 Articolo 30334 a seguito di atto stipulato dal Notaio Enrico Dolia in data 15/11/2007 Rep. 166295/32263 con il quale il Signor [REDACTED] ha conferito il bene di sua proprietà esclusiva.

Su detta trascrizione risultano i seguenti annotamenti a margine:

- n. 809 del 03/04/2012 avente ad oggetto la trascrizione della Domanda Giudiziale del 06/03/2012 Casella 6114 Articolo 4859 a favore di Sarda Conglomerati Bituminosi – SAR.CO.BIT- S.R.L. in Fallimento contro [REDACTED] relativa al procedimento giudiziale pendente davanti al Tribunale Civile di Cagliari RAC 980/2012.
- n. 5033 del 22/11/2023 avente ad oggetto la dichiarazione di inefficacia relativa nei confronti del Fallimento della società SARDA CONGLOMERATIBITUMINOSI - SAR.CO.BIT. - S.R.L. - IN FALLIMENTO,

Dalla lettura dei passaggi di proprietà dichiarati nei certificati notarili sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio sull'immobile pignorato.

2 c – Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Il sottoscritto ha estratto dall'ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate la planimetria dell'immobile oltre alla visura catastale storica.

Al certificato notarile, depositato nel fascicolo in data 18/01/2024, è allegata una visura catastale storica dell'immobile.

2 d – Atto di provenienza



Il sottoscritto ha acquisito, e allega alla relazione, la copia dell'atto di provenienza al debitore esecutato rilasciato dall'Archivio Notarile di Cagliari.

2 e – Verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato

Nel fascicolo non risulta depositato il certificato di stato civile del [REDACTED] [REDACTED] che, all'epoca di acquisizione dell'immobile (anno 2007), risultava [REDACTED] in regime di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Si allega il certificato di matrimonio con tutte le annotazioni a margine.

3 - Descrizione degli immobili

In data 27 Gennaio 2026, previo accordo preso telefonicamente con il [REDACTED] il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo all'interno dell'immobile pignorato.

L'appartamento si trova al secondo piano del maggior fabbricato in Monserrato nella Via Giuseppe Zuddas n. 213. Lo stabile, urbanisticamente, è inserito nelle vicinanze del confine tra i Comune di Monserrato e Selargius, in una zona urbana completa di servizi primari e secondari. Lo stabile è composto da tre piani fuori terra, terrazza di copertura e piano seminterrato. E' stato ultimato alla fine degli anni 80, non è dotato di ascensore e, nel complesso, non si trova in buone condizioni di uso e manutenzione generale. La facciata esterna e il varco di ingresso appaiono bisognosi di opere di manutenzione ordinaria mentre nei parapetti dei balconi prospicienti la Via Zuddas sono evidenti dei distacchi di intonaco a seguito di un intervento di messa in sicurezza. Il vano scala interno è in buone condizioni mentre il torrino delle scale e la terrazza di copertura dello stabile, nella porzione sopra l'appartamento pignorato, non appaiono in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento pignorato è ubicato al secondo piano dello stabile e trova ingresso sulla destra del pianerottolo rispetto al senso di salita delle scale. E' composto da ingresso,



quattro vani che dovrebbero essere destinati a uffici, due bagni, tre balconi lato Via Zuddas e due lato cortile interno.

Si segnala che l'appartamento ha la destinazione di ufficio e che, al momento del sopralluogo, appare in completo stato di abbandono. Sembra che, da tempo, siano stati interrotti dei lavori edili interni che rendono la maggior parte dei vani al momento inutilizzabili. Ambedue i bagni sono privi di sanitari ad eccezione di un water fissato in maniera approssimativa allo scarico collegato alla braga discendente. Ci sono alcune pareti al grezzo e parzialmente demolite così come una parte di pavimento. Sono state tolte alcune porte interne e relativi coprifili. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e sono dotati di cassonetto con avvolgibili malfunzionanti. Sono presenti degli split per condizionamento di vecchia installazione che non funzionano. Le scatole, le prese e gli interruttori dell'impianto elettrico sono quasi tutti aperti e con i fili a vista. Lo stato di funzionamento dell'impianto idrico dei bagni è incerto perchè non ci sono sanitari e parte delle tubazioni sono scoperte. In due vani sono state collocate reti con materassi e, in un altro ambiente, c'è un cucinino da campeggio alimentato da bombola di gas.

Per una migliore visione dei dettagli appena descritti si rimanda alle fotografie allegate.

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo sono risultate le seguenti superfici calpestabili:

ingresso mq. 7,75; ufficio 1 mq. 19,00; ufficio 2 mq. 15,50; ufficio 3 mq. 35,80; ufficio 4 mq. 13,42; bagno 1 mq. 3,80; bagno 2 mq. 5,00; balconi lato Via Zuddas mq. 11,60; Balconi lato interno mq. 4,10.

Per una migliore descrizione della disposizione degli ambienti interni e della attuale consistenza dell'appartamento si rimanda alla planimetria quotata redatta dal sottoscritto.

L'appartamento confina allo stesso piano con altro appartamento subalterno 13, con strada pubblica Via Giuseppe Zuddas e con la particella catastale 116.

Gli attuali dati catastali del bene pignorato in Comune di Monserrato sono:



- appartamento uso ufficio: catasto fabbricati Foglio 29 particella 279 sub 9
categoria A/10 classe 2 consistenza vani 6;
Via Giuseppe Zuddas n. 213; Piano 2.

Da quello che si è potuto apprendere in fase di sopralluogo e dalla lettura della documentazione, l'immobile pignorato non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

4 - Conformità tra descrizione attuale e quella nel pignoramento

Gli identificativi indicati nella nota di trascrizione del decreto di sequestro conservativo convertito successivamente in pignoramento sono conformi agli attuali dati dell'immobile.

5 - Conformità catastale.

Risulta depositata, presso l'Ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, la planimetria dell'immobile pignorato. Si riscontrano alcune differenze della disposizione della tramezzatura interna raffigurata nella planimetria catastale rispetto allo stato di fatto che però, come precedentemente descritto, sono frutto di lavori edili interrotti. Qualora l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione ritenga necessario, il sottoscritto provvederà, su apposita autorizzazione, a depositare la variazione catastale per l'approvazione.

6 – Conformità urbanistico – edilizia.

Dall'accesso agli atti eseguito con richiesta prot. 36353 del 17/10/2025 presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Monserrato, è risultato che lo stabile è stato autorizzato in forza di originaria Concessione Edilizia n. 13/186 del 05/06/1978, successiva n. 199/91 del 09/09/1991 e in conformità al progetto approvato in data 19/09/1977 prot. 10315 e successive varianti approvate in data: 20/02/1984 n. 2207; 11/05/1988 n. 6048; 09/05/1991 n. 5329.



Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Monserrato non si rileva l'esistenza di una dichiarazione o certificato di agibilità. Tra i documenti c'è una minuta del Certificato di nuova costruzione che successivamente non è stato rilasciato per mancanza della dichiarazione congiunta ai sensi della Legge 373/76.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo progetto approvato ci sono delle differenze e si riscontra:

- con un segno fatto a penna nella tavola progettuale, è indicata l'unione dei due appartamenti al piano mediante l'apertura di un varco nel muro a confine. Nella descrizione e nella concessione di variante vengono considerate sempre due distinte unità (interno 5 e 6). Il varco di collegamento non esiste più e c'è continuità della muratura di separazione;
- una diversa distribuzione degli spazi interni determinata dalle demolizioni di alcuni tramezzi che hanno costituito un ampio ambiente di mq. 35,80 a discapito di due singole stanze e una porzione di andito. I lavori, come descritto in precedenza, sono stati iniziati e successivamente interrotti;
- le dimensioni di tutti gli infissi indicati in progetto discordano leggermente da quelli esistenti;
- la sezione, non indicata nel progetto di variante ma in quello del 1984, rappresenta un'altezza di interpiano di metri 2,90 differente e inferiore a quella reale di metri 2,75 e metri 2,85 nella porzione di pavimento demolito.

Non sono state reperite pratiche di condono edilizio.

Le difformità evidenziate possono essere regolarizzate, in base alla Legge 23/1985 articolo 15 con successive modifiche e integrazioni, mediante una pratica SUAPE di SCIA o CILA a sanatoria e il pagamento della sanzione amministrativa di € 500,00. Il costo complessivo per la regolarizzazione tecnico urbanistica dell'immobile si può quantificare complessivamente in € 2.700 che comprendono onorario tecnico con accessori, diritti di segreteria SUAPE e sanzione amministrativa. Occorre segnalare che nell'ampio vano di mq. 35,80, generato dalla demolizione dei tramezzi, non sono al momento rispettati i parametri aeroilluminanti di 1/8 di superficie finestrata e sarà



necessario ridurre leggermente la superficie del vano con un armadio a muro oppure separando il vano dal tratto di andito di collegamento al bagno 2 e al vano “ufficio 4”.

7 – Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Trattandosi di un solo immobile la vendita riguarda un unico lotto.

8 – Comproprietari

L'immobile è stato pignorato per la quota di proprietà 1/1 del [REDACTED].

9 – Immobile libero o occupato

Con richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate protocollata con il n. 458056 del 11/11/2025, il sottoscritto ha fatto specifica richiesta sull'esistenza di contratti di locazione in essere sull'immobile in capo al Signor [REDACTED] Agenzia Entrate non ha mai dato riscontro alla richiesta inoltrata.

Al momento del sopralluogo, anche in considerazione dello stato in cui si trova, è apparso libero.

10 – Occupazione dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge.

Negativo

11 – Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Negativo.

12 – Gravami (censo, livello e usi civici)

Negativo.

13 – Valore degli immobili

La superficie netta dell'immobile pignorato è già stata elencata al punto 3 della relazione.

La superficie commerciale viene calcolate secondo i seguenti principi dettati dalla dottrina dell'estimo civile nonché dalla vecchia norma UNI 10750, la quale prevede



che, per gli appartamenti in condominio, sia determinata calcolando: il 100 % delle superfici coperte calpestabili, della tramezzatura interna e della muratura esterna fino allo spessore di cm. 40; il 50 % del muro perimetrale di confine con altra proprietà; il 25% della superficie dei balconi e terrazze scoperti; il 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); il 60% delle verande.

Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento uso ufficio pignorato:

Ambienti	Superficie ottenuta	Superficie commerciale
- superfici coperte calpestabili, tramezzatura interna e muratura esterna	mq. 111,32	100 % = mq. 111,32
- balconi lato Via Zuddas	mq. 14,50	25 % = mq. 3,63
- balcone lato interno	mq. 5,50	25 % = mq. 1,38

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 116,33 che si può arrotondare per praticità a mq. 116.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si reputa corretto utilizzare il metodo della stima comparativa con immobili simili per destinazione (stessa categoria funzionale), posizione, metratura (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) che, di recente, sono stati compravenduti e che sono attualmente in vendita.

Occorre premettere che, dalle ricerche effettuate sul portale dell'Agenzia delle Entrate, non si sono reperite recenti compravendite per appartamenti ad uso ufficio – studio professionale di categoria A/10. Anche le maggiori agenzie immobiliari, attualmente, non propongono in vendita in questa zona appartamenti ad uso ufficio o studio professionale.

Poichè per la tipologia “appartamento”, la destinazione d'uso di ufficio – studio professionale rientra, sulla base della vigente normativa urbanistica, nella medesima categoria funzionale delle abitazioni (servizi diretti connessi alla residenza) per la quale è sufficiente eseguire un cambio d'uso al SUAPE senza dover pagare oneri e dare dimostrazione della disponibilità di parcheggio, si reputa corretto utilizzare il valore a



metro quadrato di superficie commerciale degli appartamenti ad uso abitativo ubicati nelle vicinanze di quello pignorato, con metratura e tipologia costruttiva simile.

Si è eseguita quindi la ricerca dei valori immobiliari dichiarati all'Agenzia delle Entrate ed estratti dagli atti di compravendita avvenuti di recente e comparabili con l'appartamento da valutare, oltre ai valori ricavati dagli annunci delle agenzie immobiliari su diversi appartamenti che attualmente risultano in vendita nella zona di Monserrato nelle vicinanze di Via Giuseppe Zuddas.

I parametri ottenuti sono stati confrontati anche con i valori minimi e massimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, pubblicato sempre a cura dell'Agenzia delle Entrate, che raggruppa e media tutti i valori delle compravendite per zona omogenea al fine di verificare che quello ottenuto rientri nel range minimo e massimo stabilito.

Valori pubblicati dall'Agenzia Entrate, estratti dagli atti di acquisto avvenuti su appartamenti nella medesima zona omogenea:

Compravendita di Ottobre 2025 immobile categoria A/3 mq. 103	€ 150.000;
Compravendita di Ottobre 2025 immobile categoria A/3 mq. 80	€ 125.000;
Compravendita di Settembre 2025 immobile categoria A/3 mq. 71	€ 165.000;
Compravendita di Settembre 2025 immobile categoria A/2 mq. 81	€ 170.000;

Risultano attualmente in vendita alcuni appartamenti di tipologia simile a quello pignorato nel prolungamento di Via Zuddas proprio superato il confine con Selargius al prezzo di € 161.000 per mq. 137 e uno in Via Paluna, al prezzo di € 185.000 per mq. 100.

Considerati i valori reali dichiarati all'Agenzia Entrate e le abitazioni simili per metratura e posizione, attualmente in vendita, si reputa corretto prendere come base un valore medio di mercato pari a € 1.650 a metro quadrato. L'OMI stabilisce, per appartamenti in stato d'uso "normale" nella zona omogenea D1 di Monserrato un prezzo minimo di € 1.500 e un massimo di € 2.000 a metro quadrato. Il valore ricavato di € 1.650 si colloca in questa forbice.

Qualora l'appartamento pignorato fosse in uno stato di manutenzione medio - normale il valore a metro quadro ricavato di € 1.650 sarebbe quello più corretto e l'immobile



potrebbe spuntare, in regime di libera compravendita, un prezzo di € 191.400. Viste le attuali condizioni interne in cui si trova, come descritte in precedenza e meglio visibili nelle fotografie, si reputa corretto apportare una riduzione del 37% che determinano un valore di mercato nello stato di fatto in cui si trova di € 120.582 per una tipologia “ampio quadrivano” con 116 mq. di superficie commerciale, ovvero poco più di € 1.000,00 a metro quadrato.

Si riassume analiticamente il valore di mercato dell’immobile pignorato nello stato di fatto in cui si trova:

Superficie commerciale	mq. 116	
Valore a metro quadrato dell’appartamento in stato d’uso normale		€ 1.650 / mq.
Valore di mercato dell’appartamento in stato d’uso normale		€ 191.400
Riduzione determinata dallo stato d’uso in cui si trova	37 %	€ 70.818
Valore di mercato attuale		€ 120.582
Somma per la regolarizzazione edilizia: SCIA o Cila a sanatoria		€ 2.700
Debiti condominiali insoluti		€ 6.000
	Totale	€ 111.882,00

che si può arrotondare a € 112.000

Il valore così ottenuto di € 112.000 tiene conto: dell’importo già detratto analiticamente per i costi di regolarizzazione edilizia; dell’attuale stato di manutenzione e d’uso; delle spese condominiali insolute. Si dichiara che il valore di stima ottenuto tiene conto anche della riduzione del valore per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

14 – Spese fisse di gestione, manutenzione, spese condominiali.

Il [REDACTED] mi ha consegnato la comunicazione dell’Amministratore di condominio [REDACTED] che, alla data del mese di Maggio 2025, indicava un debito nei confronti del condominio di € 5.321,50 e che ad oggi si può attestare a circa € 6.000. Non sono stati reperiti dati su spese straordinarie già deliberate mentre, le spese fisse di gestione annua, ammontano a circa € 750,00.



- i millesimi di proprietà generale sono	165,00
- i millesimi scale sono	252,00

15 – Check list documentazione articolo 567 comma secondo c.p.c.

E' stata predisposta la check list ed allegata in file autonomo.

Geometra Franco Bacchiddu

Cagliari 12 Marzo 2026

Documentazione allegata

- allegato 1: fotografie;
- allegato 2: visura catastale storica;
- allegato 3: planimetria catastale;
- allegato 4: documentazione edilizia ottenuta dall'accesso agli atti;
- allegato 5: planimetria dello stato di fatto dell'appartamento;
- allegato 6: estratto dell'atto di matrimonio del soggetto esecutato;
- allegato 7: copia atto notarile di provenienza;
- allegato 8: checklist dei controlli sulla documentazione art. 567 comma secondo c.p.c;

