

Quesito 1	In data 5 novembre 2025 l'informativa per il debitore è stata inviata alla [REDACTED] [REDACTED] tramite raccomandata A/R, che tuttavia non è stata ritirata. Successivamente, in data 20 gennaio 2026, la medesima informativa è stata trasmessa tramite posta elettronica ordinaria, alla quale la [REDACTED] ha dato riscontro di ricezione.
Quesito 2	La certificazione ex art. 567 c.p.c. è completa e conforme, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, è stata acquisita la documentazione catastale, è presente il titolo di provenienza ultraventennale, è stato acquisito il certificato di stato civile. La debitrice risulta libera. [REDACTED] in proprietà 1/1, sono censiti nel catasto dei fabbricati del Comune di Selargius nel foglio 41, particelle 286, subalterni numero: - 10, vicolo Primo San Salvatore n. 15, scala B, interno 4, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale 91 m ² , escluse aree scoperte 86 m ² , rendita euro 361,52 (l'appartamento); - 17, vicolo Primo San Salvatore n. 15, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m ² , superficie catastale totale 11 m ² , rendita euro 17,61 (il posto auto scoperto). Si riscontra un'incongruenza nella visura catastale: l'immobile oggetto di verifica risulta indicato come situato al piano terra, mentre in realtà si trova al primo piano. Nell'elaborato planimetrico, invece, l'immobile è correttamente riportato al primo piano.
Quesito 3	Superficie calpestabile interna abitazione 72,76 m ² , Superficie calpestabile aree balconi 13,63 m ² , Superficie posto auto 11 m ² .
Quesito 4	I dati forniti nell'atto di pignoramento per quanto riguarda indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini sono conformi alla descrizione del bene presente nella visura catastale e individuano l'immobile.
Quesito 5	Per quanto riguarda la planimetria castale non si riscontrano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi constatato.
Quesito 6	Gli immobili pignorati ricadono nella zona "A2_12 - ZONA A - CENTRO STORICO" del vigente PUC del Comune di Selargius (Gazzetta Ufficiale n.29 del 2017-07-22). È presente il certificato di agibilità. Rispetto alle tavole grafiche assentite non si rilevano difformità.
Quesito 7	Il bene pignorato deve essere venduto in un solo lotto.
Quesito 8	L'immobile è pignorato per l'intero.
Quesito 9	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla esecutata. La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Agenzia delle Entrate in merito a eventuali contratti di locazione in essere ha dato risposta negativa.
Quesito 10	Tale caso non sussiste.
Quesito 11	Non esistono vincoli che possano limitare l'alienabilità dell'immobile.
Quesito 12	Per quanto esaminato la risposta è negativa (censo, livello o uso civico).
Quesito 13	Il valore di mercato è € 183.000,00. La superficie commerciale è pari a 94 m ² . Il prezzo unitario dell'immobile è pari a € 1.956,40 a metro quadro. Al valore di mercato sopra ottenuto deve essere sottratto: 1. La riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto di cui all'art. 2922 C.C. (5% VM). 2. Spese condominiali insolute pari a € 8.879,79. Il valore di vendita dell'immobile, al netto della riduzione del 5% per l'assenza di garanzia e delle spese condominiali insolute, è pari a € 164.970,00 .
Quesito 14	Le spese condominiali insolute sono pari a € 8.879,79.
Quesito 15	La check list è stata allegata alla relazione come Allegato 12.



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

OGGETTO: PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.202/2025
DEL RUOLO GENERALE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI,

[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:
CREDITORI SUBENTRATI:

[REDACTED]

-

DEBITORI:

[REDACTED]

GIUDICE RELATORE:

DOTT.SSA SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

DOTT. ING. ELISABETTA MASSA





Sommario

Premessa	5
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza	5
2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	6
Quesito 1	6
Quesito 2	6
Quesito 3	9
Quesito 4	11
Quesito 5	12
Quesito 6	12
Quesito 7	13
Quesito 8	13
Quesito 9	14
Quesito 10	14
Quesito 11	14
Quesito 12	14
Quesito 13	15
Quesito 14	19
Quesito 15	19
Conclusioni	19
3. Indice degli Allegati	21



Premessa

Con provvedimento del 04 novembre 2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco nominava la sottoscritta ing. Elisabetta Massa, [REDACTED] all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cagliari, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 202/2025 [REDACTED]

In data 5 novembre 2025 la sottoscritta accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio dal 5 novembre 2025, data di giuramento dell'incarico e si sono svolte con la tempistica che segue.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Quesito 1

1) *Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

~~~~~

L'informativa per il debitore è stata inviata dalla sottoscritta per raccomandata A/R il 5 novembre 2025, ma non è stata ritirata [REDACTED]. È stata successivamente inviata per mail il 20 gennaio 2026 e ricevuta [REDACTED]. *Allegato 9: Corrispondenza*

### Quesito 2

2)

*a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

*b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*



(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

~~~~~

2.a)

È presente agli atti della procedura immobiliare la certificazione ex art. 567 c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). La documentazione è stata verificata e è conforme a quanto richiesto dal quesito.

2.b)

Iscrizioni contro

Nessuna alla data del 18 novembre 2025.

Trascrizioni

- risulta trascritto nei registri dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari **in data 15 ottobre 2025, col n° 34568 del registro generale e col n° 26001 del registro particolare, il verbale di pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 6 ottobre 2025, col repertorio n° 6187, per un credito di euro 7.494,12 oltre interessi e spese

[REDACTED]

[REDACTED]



- Riunione della quota di 1/2 dell'usufrutto alla nuda proprietà prodottasi al decesso avvenuto in data 5 luglio 2004 [REDACTED], per la quale gli aventi causa in data 28 gennaio 2008 depositarono nell'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari la voltura di riunione di usufrutto registrata col n° 1655.1/2008, pratica n. CA0047128.

2.e)

Non essendo presente agli atti il certificato di stato civile della esecutata, la sottoscritta ha proceduto all'acquisizione dello stesso. La sottoscritta ha ottenuto dal comune di Selargius, il giorno 25 novembre 2025, il seguente certificato:

[REDACTED]

Allegato 10: Stato civile

Quesito 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.)

~~~~~

Il sopralluogo è stato eseguito in data 20 gennaio 2026, di seguito si riporta quanto constatato in loco.

### **Localizzazione**

Gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Selargius, in Vico I San Salvatore 15 Selargius, e sono un appartamento ubicato al piano primo di un edificio con accesso individuato dal primo portone a destra entrando dal civico 15 nel cortile condominiale, e un posto auto nel cortile condominiale come meglio raffigurato nella planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico. L'appartamento si trova al primo piano ed è il primo sulla destra arrivando dalle scale. Il posto auto si trova nel cortile condominiale.

### **Caratteristiche esterne ed interne dell'immobile**

L'edificio in cui si trova l'appartamento è stato realizzato a metà degli anni Novanta e si tratta di un edificio di tre piani nel quale ci sono più corpi scala. Nell'edificio non sono presenti ascensori. Lo stato di manutenzione complessivo dell'edificio è scadente.

L'appartamento è un trivano composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e un ripostiglio. L'appartamento è dotato di due balconi, uno sul fronte principale e uno sul fronte posteriore. Il soggiorno e una camera da letto



usufruiscono dell'accesso diretto al balcone sul fronte principale, mentre la cucina ha l'accesso al balcone sul fronte secondario.

Le finiture sono le seguenti:

- **Pavimenti e rivestimenti:** tutti i locali sono pavimenti con piastrelature in ceramica delle dimensioni 44x44 di colore chiaro venato di grigio, posato in diagonale. Il servizio igienico è rivestito fino all'altezza di 2,40 metri con piastrelature ceramiche 30x30 di colore chiaro.
- **Pareti e soffitti:** intonaco civile, di colore bianco.
- **Infissi esterni:** in legno con vetrocamera, dotati di avvolgibili in PVC, stato di manutenzione mediocre.
- **Porte interne:** in tamburato essenza ciliegio.
- **Servizio igienico:** rifinito con piastrelle ceramiche. Gli accessori e le rubinetterie sono di qualità ordinaria, con sanitari a terra e scaldacqua elettrico. Nel bagno sono presenti: lavandino, wc, bidet e vasca.
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, dell'epoca di realizzazione dell'edificio. Nel quadro dell'abitazione non funziona l'interruttore differenziale.
- **Climatizzazione:** sistema autonomo caldo/freddo con unità split e comandi indipendenti per zona.
- **Impianto idrico-sanitario:** completo e funzionante, con scaldacqua elettrico.

Lo stato di conservazione dei vani dell'immobile è ordinario.

Completa il bene un posto auto ubicato nel cortile condominiale.

### ***Superficie calpestabile appartamento***

#### **Superficie calpestabile interna piano primo 72,76 m<sup>2</sup>**

Ingresso/soggiorno = 17,66 m<sup>2</sup>

disimpegno = 4,47 m<sup>2</sup>

ripostiglio = 1,81 m<sup>2</sup>

bagno = 5,68 m<sup>2</sup>

letto 1 = 18,78 m<sup>2</sup>

letto 2 = 10,33 m<sup>2</sup>

cucina = 14,03 m<sup>2</sup>

#### **Superficie calpestabile balconi 13,63 m<sup>2</sup>**

b. fronte = 7,02 m<sup>2</sup>

b. retro = 6,61 m<sup>2</sup>



### **Superficie lorda coperta appartamento**

La superficie lorda coperta misurata è pari a **86 m<sup>2</sup>**

### **Superficie commerciale appartamento**

La **superficie commerciale**, calcolata secondo il D.P.R. n. 138/98 Allegato C, è pari a **91 m<sup>2</sup>** [86+13,63x0,30].

### **Superficie commerciale posto auto**

La **superficie commerciale** è pari a **11 m<sup>2</sup>**.

### **Confini**

L'unità immobiliare confina:

- con vano scale, altra proprietà e cortile condominiale su due lati.

Il posto auto confina:

- con muro di recinzione e cortile condominiale per due lati.

### **Dati catastali**

Gli immobili in questione, alla data del 17 novembre 2025, risultano registrati al N.C.E.U. del comune di Selargius al:

#### **nel foglio 41, particelle 286, subalterni numero:**

- **10**, vicolo Primo San Salvatore n. 15, scala B, interno 4, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale 91 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 86 m<sup>2</sup>, rendita euro 361,52 (l'appartamento);

- **17**, vicolo Primo San Salvatore n. 15, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 11, superficie catastale totale 11 m<sup>2</sup>, rendita euro 17,61 (il posto auto scoperto).

#### **Allegato 4: Documentazione catastale**

#### **Pertinenze e accessori. Millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, ecc.).**

Non risultano pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

### **Quesito 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;*

~~~~



I dati forniti dall'atto di pignoramento per quanto riguarda indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini sono conformi alla descrizione del bene presente nella visura catastale e individuano la descrizione attuale del bene.

Si riscontra un'incongruenza nella visura catastale: l'immobile oggetto di verifica risulta indicato come situato al piano terra, mentre in realtà si trova al primo piano. Nell'elaborato planimetrico, invece, l'immobile è correttamente riportato al primo piano.

Quesito 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;

~~~~

Per quanto riguarda le planimetrie castali non si riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

#### **Quesito 6**

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



~~~~~

Gli immobili pignorati ricadono nella zona "A2_12 - ZONA A - CENTRO STORICO" del vigente PUC del Comune di Selargius (Gazzetta Ufficiale n.29 del 2017-07-22).

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Selargius, gli immobili risultano realizzati grazie ai seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia** numero n. **21765** del 08 gennaio 1991 rilasciata a [REDACTED] avente per oggetto la demolizione e ricostruzione di un fabbricato in Vico 2° San Salvatore;
- **Concessione Edilizia** numero n. **17697** del 27 marzo 1992 rilasciata a [REDACTED] avente per oggetto la variazione della larghezza e la variazione delle tramezzature interne di un fabbricato in Vico 2° San Salvatore
- **Autorizzazione di abitabilità**, pratica n. 4002/92 del 14 maggio 1992.

Rispetto alle tavole grafiche assentite non si rilevano difformità.

Non si rilevano violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano il 2 per cento delle misure progettuali nella singola unità immobiliare.

Allegato 5: Documentazione tecnica accesso agli atti

Quesito 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;

~~~~~

Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.

#### **Quesito 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;*



~~~~~

Tale caso non sussiste.

Quesito 9

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

~~~~~

Alla data del sopralluogo l’immobile risultava occupato dalla esecutata. La richiesta di accesso agli atti inoltrata all’Agenzia delle Entrate in merito a eventuali contratti di locazione in essere non ha dato risposta.

### **Quesito 10**

*Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

~~~~~

Tale caso non sussiste.

Quesito 11

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

~~~~~

Non esistono vincoli che possano limitare l’alienabilità dell’immobile.

### **Quesito 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 esaminato la risposta è negativa.



Quesito 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;

~~~~

#### Mercato immobiliare delle abitazioni<sup>1</sup>

L'Area Urbana Cagliaritana costituisce una macroarea composta da undici comuni dell'hinterland, tra cui Selargius, Sestu e Assemini, e rappresenta circa un terzo dell'intero volume delle compravendite registrate nella provincia. Nel corso del 2024 sono state rilevate 2.423 transazioni residenziali, dato che conferma il ruolo trainante di tale ambito territoriale nel contesto provinciale.

Pur registrandosi una lieve flessione del numero di scambi pari al -2,1%, l'intensità del mercato (IMI) si mantiene su valori elevati, attestandosi al 2,0%, indice di una buona liquidità del comparto e di una domanda ancora attiva. La quotazione media si colloca intorno a 1.497 €/m<sup>2</sup> e l'area evidenzia un incremento dei valori del 2,9% su base annua, consolidando il trend di crescita avviato nel 2023.

Nel complesso, il quadro di mercato risulta caratterizzato da stabilità degli scambi e progressivo rafforzamento delle quotazioni, elementi che delineano un contesto dinamico e attrattivo sotto il profilo residenziale.

#### Metodologia di stima: MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

Il MCA<sup>2</sup> è un procedimento comparativo pluriparametrico che può essere utilizzato quando si è in presenza di un mercato attivo delle compravendite<sup>3</sup>. Il metodo è fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

---

<sup>1</sup> Agenzia delle Entrate - Statistiche regionali Sardegna - Il mercato immobiliare residenziale – anno 2025.

<sup>2</sup> ABI N.1.3.1 - Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

<sup>3</sup> ABI N.1.1.1 - Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.



- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale"<sup>4</sup>. Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

#### Individuazione del set dei comparabili nel procedimento del MCA

Ai fini della comparazione, da un lato si presuppone di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparabili) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

La metodologia estimativa MCA implica la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile. Per il reperimento dei dati di mercato si sono condotte le opportune indagini nell'ambito degli atti di compravendita.

Nell'individuazione dei comparabili sono state prese in considerazione compravendite di abitazioni appartenenti allo stesso segmento di mercato<sup>5</sup> degli immobili oggetto di valutazione.

Il segmento di mercato prescelto è costituito da abitazioni ubicate in prossimità degli immobili oggetto di stima, o in contesti immediatamente limitrofi, in immobili senza ascensore e con posto auto scoperto.

<sup>4</sup> ABI N.1.2.5 Prezzo marginale - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica (Cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione), capitolo 9 nota 3.7 "Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica...".)

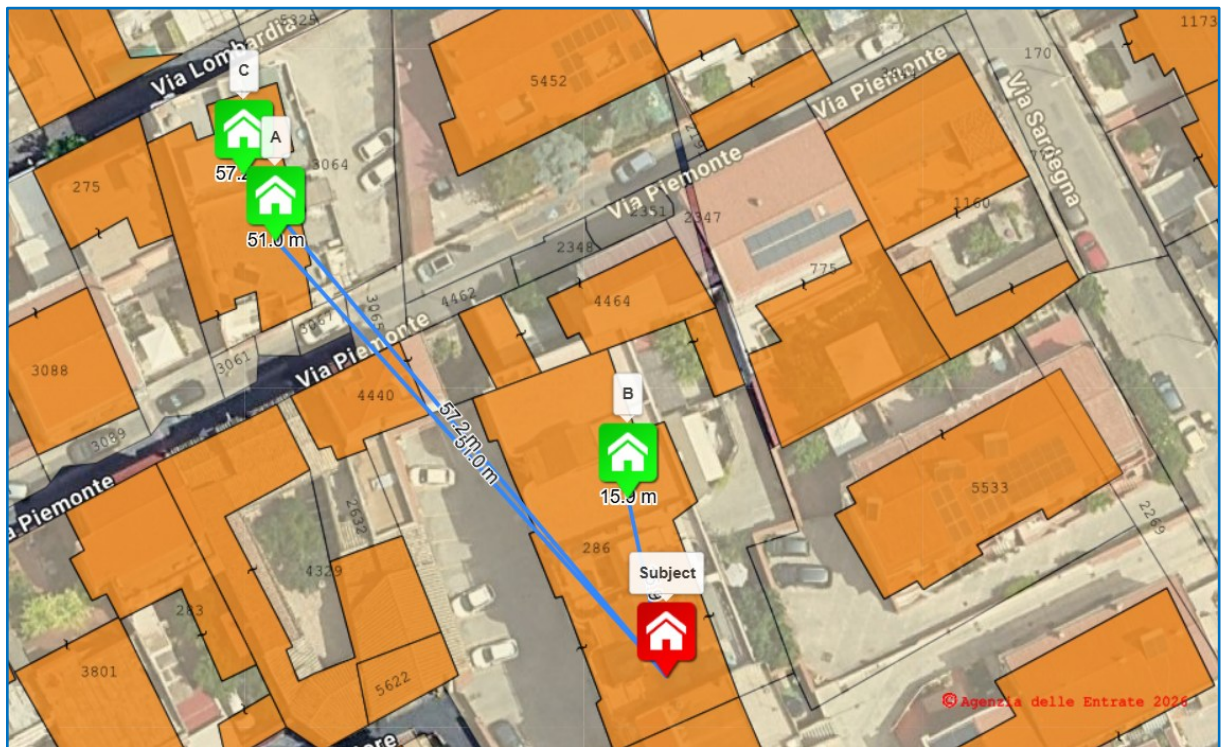
<sup>5</sup> ABI R.3.3.3 Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare. Si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economico - estimativa del mercato immobiliare.



La ricerca, effettuata mediante il servizio SISTER dell'Agenzia delle Entrate, ha consentito di individuare tre atti di compravendita riferiti a immobili censiti al Foglio 41 del Comune di Selargius, in categoria catastale A/2 e A/3, stipulati nel periodo compreso tra gennaio 2025 e giugno 2025.

| Atto     | Notaio                      | Repertorio / Raccolta                    | Data atto  | Trascrizione (RG – RP – Data)                    | Estremi catastali                                          | Prezzo              |
|----------|-----------------------------|------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>A</b> | Avv. <b>Lamberto Corda</b>  | Rep. <b>42.832</b> – Racc. <b>26.848</b> | 20/02/2025 | RG <b>6451</b> – RP <b>4754</b> del 04/03/2025   | Selargius, Fg. 41, mapp. 3064, sub 17 (A/3) e sub 15 (C/6) | <b>€ 144.000,00</b> |
| <b>B</b> | Dott. <b>Enrico Ricetto</b> | Rep. <b>67.509</b> – Racc. <b>39.054</b> | 17/01/2025 | RG <b>1596</b> – RP <b>1098</b> del 21/01/2025   | Selargius, Fg. 41, mapp. 3064, sub 8 (A/3) e sub 11 (C/6)  | <b>€ 163.000,00</b> |
| <b>C</b> | Avv. <b>Fabrizio Fadda</b>  | Rep. <b>5.672</b> – Racc. <b>4.247</b>   | 16/06/2025 | RG <b>21012</b> – RP <b>15774</b> del 20/06/2025 | Selargius, Fg. 41, mapp. 286, sub 7 (A/2) e sub 13 (C/6)   | <b>€ 140.000,00</b> |

Elenco compravendite estratte da Sister nel periodo tra gennaio 2025 e giugno 2025



Ubicazione set comparabili



Le caratteristiche dei comparabili, utili ai fini della stima, sono state opportunamente estratte dalla lettura degli atti pubblici di vendita e inserite nella Tabella dei dati<sup>6</sup> (All. 8 – Tabella dei dati).

#### Indici mercantili e prezzi marginali

Gli indici mercantili di **superficie** utilizzati per il calcolo dei prezzi marginali sono stati estratti dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

Per il **prezzo marginale della superficie principale** è stato scelto quello, tra i comparabili, con il rapporto di posizione inferiore.

Il livello di piano è stato quantificato in 0,023, valore assunto dalla pubblicazione “Prezzi impliciti delle caratteristiche immobiliari del settore residenziale” dell’Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda il **saggio di valutazione**, pari a 0,029, esso è stato estratto dalla pubblicazione dell’Agenzia delle Entrate - Statistiche regionali Sardegna - Il mercato immobiliare residenziale – anno 2025.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l’effetto della comparazione della corrispondente caratteristica. Nel caso in cui, dall’esame dei dati della tabella di valutazione, si rilevi che uno o più prezzi corretti determinano uno scostamento medio ( $\Delta$  medio) troppo ampio (nel caso di specie si assume superiore al 10%), si eliminano dal set i corrispondenti comparabili.

#### Valore di mercato dell’immobile con posto auto

I calcoli e le tabelle utilizzati per raggiungere il valore di mercato con il metodo MCA sono riportati nell’Allegato 8 – Calcoli MCA. Dall’esame dei dati della tabella di valutazione, si rileva che il prezzo corretto dei comparabili determina uno scostamento medio ( $\Delta$  medio) inferiore al 10 %.

Il valore di mercato dell’immobile è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

Sulla base dei calcoli effettuati, il valore di mercato arrotondato risulta pari a € 183.000,00. Da tale importo devono essere detratte le spese condominiali pendenti e la riduzione del valore per assenza di garanzia come da tabella che segue:

---

<sup>6</sup> ABI N.1.5.3.2 Tabella dei dati - La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell’immobile da valutare (subject) e dell’immobile o degli immobili di confronto (comparabili). A partire dalla fonte delle informazioni utilizzate, per le unità immobiliari di confronto sono indicati, fra l’altro il prezzo, la data, l’indirizzo.



|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di Mercato</b>                  | <b>€ 183.000,00</b> |
| A detrarre le spese condominiali insolute | -€ 8.879,79         |
| Riduzione per assenza di garanzia 5%      | -€ 9.150,00         |
| <b>Totale</b>                             | <b>€ 164.970,21</b> |

Il valore dell'immobile ai fini della vendita giudiziaria è pertanto pari a € 164.970,00.

#### Quesito 14

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

~~~~

Le spese condominiali insolute sono riassunte di seguito:

1. Esercizio ordinario 2025 compreso il debito degli anni precedenti € 8.289,90;
2. Esercizio ordinario 2026 € 589,89;
3. Per un **totale di € 8.879,79**.

Tali spese alla data della seguente relazione non risultano saldate.

Per quanto riguarda le spese di gestione, secondo quanto dichiarato dalla proprietà, il costo della Tari è circa € 300 all'anno, le spese di gestione ordinaria sono per quanto riguarda l'energia elettrica €120,00/€130,00 a bimestre in inverno e € 200,00/€300,00 a bimestre in estate, per la fornitura di acqua € 300,00 all'anno.

Quesito 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;

~~~~

La sottoscritta ha predisposto la check list e il foglio riassuntivo di tutti relativi dati per l'immobile pignorato quale allegato autonomo.

#### Conclusioni

La sottoscritta C.T.U. Ing. Elisabetta Massa ha determinato quanto segue:



I beni oggetto dell'esecuzione sono identificati in Selargius, via Provinciale al civico 1:

- Comune di Selargius, per la piena proprietà [REDACTED]:
  - N.C.E.U. Foglio 41, particella 286, subalterno 10, categoria A/2, consistenza vani 5, vicolo I San Salvatore n. 15, scala B, interno 4, piano 1 (**Si riscontra un'incongruenza nella visura catastale: l'immobile oggetto di verifica risulta indicato come situato al piano terra, mentre in realtà si trova al primo piano. Nell'elaborato planimetrico, invece, l'immobile è correttamente riportato al primo piano**);
  - N.C.E.U. Foglio 41, particella 286, subalterno 17, categoria C/6, consistenza 11 m<sup>2</sup>, vicolo I San Salvatore n. 15, piano T.
- [REDACTED]
- La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento identifica l'immobile.
- Vi è continuità storica nei passaggi di proprietà e nelle variazioni catastali avvenute nell'ultimo ventennio.
- Non sono presenti difformità rispetto ai titoli urbanistici edilizi.
- Gli immobili sono venduti in un lotto singolo.
- I beni oggetto dell'esecuzione assumono il valore espresso nella seguente tabella.

| Descrizione                                                           | Valore di mercato | Riduzione all'art. 2922 C.C. (5% VM) | Spese condominiali insolute | Valore Finale (arrotondato) |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Vicolo I San Salvatore n. 15 – Selargius – Appartamento + posto auto. | € 183.000,00      | <b>-€ 9.150,00</b>                   | <b>-€ 8.879,79</b>          | <b>€ 164.970,00</b>         |

- L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato [REDACTED]

Tutto ciò detto, la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione composta da n. 21 pagine e n.13 allegati.

In fede Cagliari, 09 marzo 2026

La C.T.U.  
dott. ing. Elisabetta Massa



---

### **3. Indice degli Allegati**

- 1. Verbale di accesso**
- 2. Elaborato fotografico**
- 3. Rilievo metrico**
- 4. Documentazione catastale**
- 5. Documentazione accesso agli atti**
- 6. Spese condominiali**
- 7. Ispezioni ipotecarie**
- 8. Calcoli MCA di stima**
- 9. Corrispondenza**
- 10. Stato civile**
- 11. Comparabili**
- 12. Check list**
- 13. Foglio riassuntivo quesiti**

