

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marras Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.

promossa da

xxx Codice fiscale: xxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

xxx xxx Codice fiscale: xxx

xxx xxx Codice fiscale: xxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	3
completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	4
Descrizione	4
Confini	4
Consistenza	5
Stato conservativo.....	5
Dati Catastali.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto.....	8
Titolarità	8
Stato di occupazione	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 10/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

All'udienza del 14/02/2025, il sottoscritto Ing. Marras Alessandro, con studio in Via San Gottardo, 75 - 09042 - Monserrato (CA), email ing.alessandro.marras@gmail.com, pec alessandro.marras@ingpec.eu, tel. 349 4374436, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Nuraxi Erga n. 21

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/2004	xxx xxx nata a xxx (CA) il xx/xx/xxx xxx Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx xx xxx nato a xxx (SU) il xx/xx/xx xxx Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx xxx	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sechi Gianmassimo	31/03/2004	61442	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	09/04/2004	13186	9231

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 12/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 09/04/2004

Reg. gen. 61443 - Reg. part. 2047

Importo: € 17.064,92

A favore di Intesa Sanpaolo SpA Contro
xxx xxx, xxx xxx Formalità a carico della
procedura **Note:**

- Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Muravera, alla Via xxx n. 21,
distinta al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 2105 sub. 1 (già particella 2105).
- Annotazione n. 706 del 05/03/2020 per riduzione di beni.
- Annotazione n. 707 del 05/03/2020 per riduzione di somma
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 05/04/2024
Reg. gen. 10809 - Reg. part. 1172
Importo: € 25.579,38
A favore di lxxx
Contro xxx xxx, xxx xxx Formalità a carico della
procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 27/01/2025
Reg. gen. 2181 - Reg. part. 1568
A favore di lxxx Contro xxx xxx, xxx xxx
Formalità a carico della procedura

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione ex Art. 567 C.P.C. è completa in quanto è stato allegato:

- Visure catastali
- Certificazione notarile

DESCRIZIONE

CONFINI

Ingresso: direttamente da via xx (come indicato da stradario Google Maps), da cortile/
area antistante.

L'unità immobiliare in questione confina a Nord con la via xxx; l'unità non ha accesso diretto
dalla strada ma è presente l'accesso al cortile del fabbricato (condominiale) dal quale si
accede all'unità;

il lotto confina a Est: con altra proprietà privata; l'unità immobiliare ha accesso diretto sul lato est;

il lotto confina a Est con altra proprietà privata;

il lotto confina a Ovest con altro fabbricato e strada.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,00 m	T
Cortile	17,50 mq	17,50 mq	0,18	3,15 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				97,15 mq		

STATO CONSERVATIVO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	9	2105	1	-	A3	1	5,5	96	240,31	T	no

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto per quanto riguarda la presenza di una apertura finestrata sul prospetto interno; inoltre, la mancata indicazione dei confinanti non rende evidenti i confini della unità immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1994 al 31/03/2004	signori xxx xxx nato a xxx il xx/xx/xxxx e xxx xxx nata a xx il xx/xx/xxx per la quota di 17/153 di proprietà ciascuno, signori xxx xxx nata a xx l'xx/xx/xx, xxx xxx nata a xx il xx/xx/xx, xxx xxx nata a xxx il xx/xx/xx, xxx xxx nato a xx il xx/xx/xx, xxx xxx nato a xxx il xx/xx/xx, xxx xxx xxx nata a xx il xx/xx/xx, xxx xxx nato a xxx il xx/xx/xx, xxx xxx nato a xx l'xxxx4/xx, xxx xxx nato xx xx il xx/xx/xx, xxx xxx nato a xxx il xx/xx/xx, xxx xxx nato a xxx il xx/xx/xx, xxx xxx nato	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2105 Categoria A3, Cons. 7,5 vani Rendita € 327,69 Piano T - 1

	a xxx il 13/11/xx, xxx xxx nata a xxx il 10/7/xx, xxx xxx nato a xxx il 14/8/1942, xxx xxx nata a xxx il 3/11/xx, xxx xxx nata a xxx il 17/8/xx e xxx xxx nata a xxx il 2/2/1941 per la quota di 1/153 di proprietà ciascuno, signori xxx xxx nata a xxx il 7/7/xx, xxx xxx xxx nata a xxx il 27/11/xx e xxx xxx nato a xxx il 15/7/xx per la quota di 34/153 di proprietà ciascuno	
Dal 31/03/2004 al 22/08/2006	xxx' xxx nata a xx (CA) il xx/xx/xx xxx Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx xxx xxx xxx nato a xxx (SU) il xx/xx/xx xxx Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx' xxx	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2105 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 327,69
Dal 22/08/2006 al 08/11/2006	xxx' xxx nata a xx (CA) il xx/xx/xx xxx Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx xxx xxx xxx nato a xxx (SU) il xx/xx/xx xxx Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx' xxx	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2105, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 240,31 Piano T

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona urbanistica "A" del PUC di Muravera

Per l'immobile sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi e certificazioni:

- Autorizzazione Edilizia n. 979 del 07/06/2004
- Concessione Edilizia n 931 del 17/01/2005
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1658 del 28/03/2011
- Certificato di Abitabilità prot.1937 del 19/02/2013

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non è conforme alla Legge n. 47/1985 e risulta privo di agibilità (esiste un certificate di agibilità ma l'immobile è difforme dallo stesso). Non sono presenti vincoli storici, artistici, alberghieri né diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- L'immobile è privo di impianto termico

Per quanto l'immobile sia stato interessato dai titoli edilizi indicati nel seguito risultano evidenti incongruenze negli elaborati grafici approvati:

- la tavola 3 allegata alla Concessione Edilizia n. 1658 del 28/03/2011 rappresenta una situazione approvata con Concessione Edilizia n. 931 del 2005 difforme dallo stato attuale;

- la tavola 4 allegata alla Concessione Edilizia n. 1658 del 28/03/2011 rappresenta una situazione del piano terra "non soggetta a modifiche" difforme, sia dalla situazione precedentemente approvata sia dallo stato attuale, per disposizione interna e sagoma;

- gli elaborati grafici non sono quotati per cui non è possibile eseguire una verifica puntuale;

- è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 1937 del 19/02/2013 che richiama la Concessione Edilizia n. 1658 del 28/03/2011 pur essendo l'immobile evidentemente difforme.

Per questi motivi si ritiene che sia necessario istruire una pratica edilizia finalizzata a rappresentare lo stato effettivo dell'immobile e che al momento non possa essere definito regolare.

La pratica edilizia richiederà l'accertamento della conformità edilizia e la compatibilità paesaggistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non direttamente ispezionabili, presumibilmente in pietrame / c.a. debolmente armato come da tipologia costruttiva dell'epoca.

Esposizione: Nord (fronte strada), Sud ed Est (fronte cortile interno).

Altezza interna utile: circa 3,00 m (variabile nei diversi vani ma sempre maggiore di 2,70m).

Strutture verticali: muratura portante in laterizio.

Solai: in laterocemento.

Copertura: a falde inclinate.

Manto di copertura: in tegole.

Pareti esterne ed interne: muratura in laterizio intonacato e tinteggiato (finiture vetuste con necessità di interventi manutentivi).

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica.

Pavimentazione esterna: battuto in cemento.

Infissi esterni ed interni: in metallo e/o legno, variabili a seconda dei vani.

Volte: assenti, solai piani in laterocemento.

Scale: non presenti (è visibile una rampa di scale, interrotta dal solaio di interpiano, antecedente al frazionamento edilizio).

Impianto elettrico, idrico, termico e altri impianti: impianti elettrico ed idrico fatiscenti e non utilizzabili in sicurezza; assente impianto termico.

Terreno esclusivo: piccolo cortile di pertinenza antistante l'immobile.

Posto auto: non presente.

Soffitta, cantina o simili: piccolo ripostiglio/tettoia al piano terra nello spazio condominiale (foto 4).

Dotazioni condominiali: area comune esterna.

Altro: condizioni generali di conservazione modeste, con necessità di interventi manutentivi.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via xxx

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- xxx xxx (Proprietà 1/2) Codice fiscale: xxx
- xxx xxx (Proprietà 1/2) Codice fiscale: xxx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxx xxx (Proprietà 1/2)
- xxx xxx (Proprietà 1/2)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di due unità immobiliari (subalterno 1 al piano terra oggetto di esecuzione, subalterno 2 al piano primo non oggetto di esecuzione) non costituite in condominio; sono presenti delle parti comuni a entrambe le unità (subalterno 3) costituite da ingresso e cortile comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno evidenziato

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via xxx L'immobile in oggetto è una casa di civile abitazione sita in Muravera (SU), via xxx, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 2105, subalterno 1. L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed è dotata di accesso indipendente dalla pubblica via. La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata in data 22/08/2006 e attualmente agli atti, include ambienti tipici di un'abitazione residenziale: soggiorno, camere da letto, cucina, servizi igienici e disimpegni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2105, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 45.075,00

La stima dei beni pignorati è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima sono state consultate le banche dati degli osservatori del mercato immobiliare; considerando la destinazione la destinazione residenziale dell'immobile, l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fornisce valori minimi di 750,00€ per metro quadrato di superficie commerciale. È stata inoltre sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, effettuata presso gli operatori immobiliari della zona riscontrando valori analoghi all'intervallo indicato dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, in considerazione delle condizioni dell'immobile e dei necessari interventi di ripristino perché lo stesso possa essere reso agibile, si ritiene di adottare il valore unitario adottato è di 500€/mq. Al valore indicato deve essere sottratto l'importo per regolarizzare le difformità di cui al paragrafo "regolarità edilizia", importo stimato in 3500€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Muravera (SU) - Via Nuraxi Erga n. 21	97,15 mq	500,00 €/mq	€ 48.575,00	100,00	€ 48.575,00
Importo per spese tecniche pratica SCIA di regolarizzazione immobileImporto per sanzioni per regolarizzazione immobile				A DEDURRE	€ 3.500,00
VALORE DI STIMA:					€ 45.075,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monserrato, li 16/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marras Alessandro

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via xxx L'immobile in oggetto è una casa di civile abitazione sita in Muravera (SU), via xxx, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 2105, subalterno 1. L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed è dotata di accesso indipendente dalla pubblica via. La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata in data 22/08/2006 e attualmente agli atti, include ambienti tipici di un'abitazione residenziale: soggiorno, camere da letto, cucina, servizi igienici e disimpegni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2105, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona urbanistica "A" del PUC di Muravera

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 10/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via xxx		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2105, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	97,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in pessime condizioni di conservazione, caratterizzate da diffuso degrado e mancanza di manutenzione. Le finiture interne ed esterne risultano deteriorate, con evidenti segni di usura. Gli impianti tecnologici (elettrico e idrico-sanitario) sono obsoleti, non funzionanti e privi dei requisiti minimi di sicurezza e conformità alla normativa vigente, rendendo l'immobile attualmente inutilizzabile.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è una casa di civile abitazione sita in Muravera (SU), via xxx, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 2105, subalterno 1. L'unità si sviluppa interamente al piano terra ed è dotata di accesso indipendente dalla pubblica via. La distribuzione interna, come da planimetria catastale depositata in data 22/08/2006 e attualmente agli atti, include ambienti tipici di un'abitazione residenziale: soggiorno, camere da letto, cucina, servizi igienici e disimpegni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		