

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Serra Gian Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Precisazioni .....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	3
Descrizione .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Stato conservativo .....	4
Parti Comuni .....	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
Patti.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>11</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.692,30 .....</b>	<b>12</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 11/10/2024, il sottoscritto Geom. Serra Gian Paolo, con studio in Viale Trieste, 128 - 09037 - San Gavino Monreale (SU), email ctugeomgpserra@tiscali.it, PEC gianpaolo.serra@geopec.it, Tel. 070 933 7542, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sarroch (CA) - località "Su Nuraxi" palazzina "B" civico 2/b, piano terra

## PRECISAZIONI

Se pure l'immobile in esame risulta avere catastalmente destinazione residenziale oggi si manifesta con uno stato di degrado tale da non poter essere utilizzato ad uso abitativo. Lo stesso necessita senz'altro di un intervento di recupero edilizio e di manutenzione straordinaria che a lavori ultimati potrà ridare al fabbricato funzionalità e vivibilità, il tutto però previa azione di ripristino dello stato dei luoghi.

Si precisa che dal sopralluogo svolto in loco si ha avuto modo di constatare la presenza di opere edili in corso d'opera non portate a compimento, con demolizioni di pareti murarie divisorie, sfondellamento di alcuni tratti del solaio piano con distaccamento e caduta della parte inferiore delle pignatte in laterizio costituenti il solaio stesso, smontaggio degli arredi igienico sanitari di uno dei due bagni esistenti impianti elettrici e idrico sanitari fuori uso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 06/06/2008  
Reg. gen. 21915 - Reg. part. 4204  
Importo: € 210.000,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Interessi: € 70.000,00  
Percentuale interessi: 6,45 %  
Rogante: Notaio Putzolu Roberto  
Data: 06/06/2008  
N° repertorio: 117299  
N° raccolta: 30378

### Trascrizioni

- Verbale Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 22/04/2024  
Reg. gen. 15152 - Reg. part. 11915

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### CONFINI

Strada privata, ingresso condominiale, viabilità interna e spazi a verde, con proprietà Giua o suoi aventi causa.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,88 mq	148,76 mq	1	148,76 mq	3,00 m	terra
Posto macchina singola	14,68 mq	17,61 mq	0,95	8,80 mq	3,00 m	terra
Veranda	21,45 mq	26,13 mq	0,95	24,82 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				182,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo eseguito sull'immobile in analisi preso atto dello stato di mantenimento e conservazione attuale dello stesso, il suo stato conservativo si può definire "SCADENTE"



## PARTI COMUNI

essendo il fabbricato in esame inserito all'interno di un villaggio urbano si riscontrano parti comuni quali tutta la viabilità interna, alcuni spazi a verde, i sottoservizi principali quali fognature e adduzione idrica. Non si è potuto reperire informazioni circa la presenza di eventuali tabelle millesimali e di conseguenziali oneri fissi a carico dei condomini.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	301	1		A2	2	8 vani	144	256,16	terra	

### Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	301				ENTE URBANO		000395			

### Corrispondenza catastale

A seguito di scrupoloso sopralluogo eseguito in loco e dei rilievi metrici effettuati, fatto il confronto con ultima planimetria depositata agli atti del catasto fabbricati di Cagliari, si ritiene che non vi sia corrispondenza tra la planimetria catastale depositata e stato dei luoghi.

Le difformità riguardano fondamentalmente la eliminazione di alcuni tratti di murature interne, la chiusura di una porta tra la sala pranzo e la veranda esterna, la mancata rappresentazione nella planimetria catastale della finestra esistente nella camera attigua al garage e la modifica del vano ingresso che risulta oggi suddiviso in due porzioni una delle quali è oggi annessa all'appartamento in esame previa demolizione di una muratura perimetrale.

Da quanto si è potuto constatare parrebbe all'attualità uno stato dell'opera predisposta per un intervento di totale ristrutturazione dell'immobile in esame. Questa modifica influisce sull'attuale rendita catastale, variandola e rendendo di conseguenza opportuno la presentazione di una variazione catastale urbana che attualizzi l'attuale condizione dell'immobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1982 al 14/05/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 392 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 003145
Dal 14/05/1985 al 25/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 27, Part. 301 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 000395
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 301, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Piano terra
Dal 01/01/1992 al 06/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 301, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 256,16 Piano terra
Dal 06/06/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 301, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 144 Rendita € 256,16 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 26/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 301, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 144 Rendita € 256,16 Piano terra

L'intestazione catastale ultima presente agli atti corrisponde a quelli reali oggi eseguiti

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in questione, risulta essere inserito urbanisticamente in zona B2 (di completamento esterno), lo stesso risulta appartenente al complesso abitativo residenziale "SU NURAXI de SARROCH" meglio individuato come palazzina "B" civico 2/b.

Per una migliore individuazione delle possibilità di sviluppo urbanistico previsto nella zona in esame si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate al vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) che in stralcio si allega alla presente, unitamente allo stralcio della zonizzazione del centro abitato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Da quanto è risultato dalle ricerche svolte dal CTU, Il fabbricato in esame risulta edificato a seguito di nulla-osta per esecuzione di lavori edili n. 254 del 21/09/1967.

Il sottoscritto CTU, ha presentato al comune di Sarroch ufficio tecnico edilizia privata, richiesta di accesso agli atti in data 21/02/2025, protocollo n. 3196, ai fini di poter estrapolare tutta la documentazione urbanistica inerente il fabbricato in analisi. In data 20/05/2025 a mezzo PEC protocollo in uscita n. 8557, l'ufficio tecnico preposto mi trasmette notifica di riscontro alla richiesta accesso atti di cui sopra. In tale notifica di riscontro si comunica per firma del responsabile dell'area tecnica - Ing. Gian Luca Lilliu - quanto sotto riportato:

=(Per l'immobile in premessa non è stato possibile evadere la richiesta in quanto la pratica è momentaneamente introvabile)=

copia di tale notifica sarà allegata alla presente.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di quanto argomentato alla sezione "Regolarità Edilizia", lo scrivente CTU precisa - suo malgrado - di non poter indicare se esista o meno una corrispondenza urbanistica tra stato dei luoghi e progetto allegato all'ultimo provvedimento urbanistico rilasciato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Fondazioni: Del tipo continue in calcestruzzo armato ;

Esposizione: Lato strada privata Sud-Est; Lato a confine con altra appartamento da Nord-Ovest;

Altezza interna media utile fabbricato principale: mt. 3.00;

Strutture verticali fabbricato principale: Muri in elevazione perimetrali di carico in prevalenza di mattoni di laterizio pesante, struttura interna pilastri in c.a.;

Solaio piano e inclinato di copertura fabbricato principale in latero-cemento, manto di copertura in tegole del tipo coppo sardo;

Impianto elettrico, idrico sanitario, termico, altri impianti: interamente da rifare;

Intonaci interni: presenti al civile con malta di calce e cemento ma non più idonei;

Intonaci esterni: al civile con malta di calce e cemento ammalorati;

Pavimenti: presenti parte in monocottura parte in marmette tutti ammalorati da sostituire;

Tinteggiature interne: presenti ma non più idonee;

Tinteggiature Esterne: presenti ma ammalorate;

Infissi interni e esterni: Infissi interni presenti in legno tamburato, infissi esterni fatiscenti in prevalenza di legno con avvolgibili prevalentemente in legno il tutto in pessime condizioni.

Spazi esterni Verande: pavimenti in monocottura, ringhiere di protezione in ferro.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sarroch (CA) - località "Su Nuraxi" palazzina "B" civico 2/b, piano terra

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è risultato libero

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

dalle indagini svolte in loco e anche presso il comune di Sarroch non è stato possibile appurare con certezza la presenza di vicoli ed di oneri condominiali fissi.

## PATTI

---

Non si è riscontrata l'esistenza di PATTI.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è riscontrata esistenza di servitù, censo, livello, usi civici

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sarroch (CA) - località "Su Nuraxi" palazzina "B" civico 2/b, piano terra

trattasi di fabbricato per abitazione ubicato all'interno di un complesso abitativo residenziale denominato "SU NURAXI de SARROCH" meglio individuato come palazzina "B" civico 2/b. All'interno di tale villaggio sono presenti degli spazi a verde, la viabilità interna privata e alcuni posti auto  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 301, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 301, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 118.547,00

Il sottoscritto ritiene che la scelta del criterio di stima - che normalmente dipende dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare - non possa che essere orientata nel criterio del più probabile valore di mercato, con procedimento di stima - sintetico-comparativa -, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari, sia alle personali indagini di mercato svolte nel sito in analisi - attraverso studi professionali, agenzie immobiliari ed imprenditori artigiani operanti prevalentemente nel comune di Sarroch -, sia ai dati riportati dal O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - per il secondo semestre 2024 e dalla rubrica il Consulente Immobiliare, tutti validi strumenti di rilevazione statistica del mercato immobiliare. Andrà perciò ricercato il valore commerciale di mercato con riferimento al metro quadrato di superficie lorda dell'unità immobiliare, quale frutto della media dei prezzi noti per compravendite di immobili ad uso abitativo, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché similari a quelli qui considerati. Tale valore di riferimento potrà eventualmente essere perfezionato con l'applicazione di coefficienti correttivi, che tengano conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile in analisi. Questi coefficienti nello specifico, serviranno appunto a meglio individuare il più probabile valore commerciale dell'immobile in osservazione, valutando anche lo stato di conservazione e/o mantenimento, mentre le altre caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche risulteranno già apprezzate nell'ambito del valore di base scelto come riferimento. Si precisa che la presente stima tiene conto dell'impossibilità al momento di poter descrivere e quantificare eventuali opere eseguite in difformità all'ultimo progetto autorizzato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Sarroch (CA) - località "Su Nuraxi" palazzina "B" civico 2/b, piano terra	182,38 mq	650,00 €/mq	€ 118.547,00	100,00	€ 118.547,00
Valore di stima:					€ 118.547,00

Valore di stima: € 118.547,00

### Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia	%	5
Oneri di regolarizzazione urbanistica	%	5

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che in data 20/05/2025 a mezzo PEC protocollo in uscita n. 8557, l'ufficio tecnico di SARROCH mi trasmette notifica di riscontro alla richiesta accesso atti da me in precedenza inoltrata. In tale notifica di riscontro si comunica per firma del responsabile dell'area tecnica - Ing. - quanto sotto riportato:

=(Per l'immobile in premessa non è stato possibile evadere la richiesta in quanto la pratica è momentaneamente introvabile)=

Tale documentazione si allega alla presente come Allegato 8

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.

San Gavino Monreale, li 12/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Serra Gian Paolo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 5\_VisureCatastali\_Ispezioniconservatoria\_RRII
- ✓ Altri allegati - Allegato 6\_Copia\_atti\_Notarili
- ✓ Altri allegati - Allegato 7\_Verbale\_operazioniperitali
- ✓ Altri allegati - Allegato 8\_AccessoattieRisposta
- ✓ Altri allegati - Allegato 2\_planimetria\_statodeiluoghi
- ✓ Altri allegati - Allegato 10\_Checklist\_R\_es\_100\_2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 1\_Documentazione\_fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 9\_Stralcio\_PUC
- ✓ Altri allegati - Allegato 3\_planimetria\_catastofabbricati
- ✓ Altri allegati - Allegato 4\_mappa\_catastoterreni



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sarroch (CA) - località "Su Nuraxi" palazzina "B" civico 2/b, piano terra  
trattasi di fabbricato per abitazione ubicato all'interno di un complesso abitativo residenziale denominato "SU NURAXI de SARROCH" meglio individuato come palazzina "B" civico 2/b. All'interno di tale villaggio sono presenti degli spazi a verde, la viabilità interna privata e alcuni posti auto  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 301, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 301, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in questione, risulta essere inserito urbanisticamente in zona B2 (di completamento esterno), lo stesso risulta appartenente al complesso abitativo residenziale "SU NURAXI de SARROCH" meglio individuato come palazzina "B" civico 2/b. Per una migliore individuazione delle possibilità di sviluppo urbanistico previsto nella zona in esame si rimanda alle norme tecniche di attuazione allegate al vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) che in stralcio si allega alla presente, unitamente allo stralcio della zonizzazione del centro abitato.

**Prezzo base d'asta: € 106.692,30**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.692,30**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Sarroch (CA) - località "Su Nuraxi" palazzina "B" civico 2/b, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 301, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 301, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	182,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo eseguito sull'immobile in analisi preso atto dello stato di mantenimento e conservazione attuale dello stesso, il suo stato conservativo si può definire "SCADENTE"		
<b>Descrizione:</b>	trattasi di fabbricato per abitazione ubicato all'interno di un complesso abitativo residenziale denominato "SU NURAXI de SARROCH" meglio individuato come palazzina "B" civico 2/b. All'interno di tale villaggio sono presenti degli spazi a verde, la viabilità interna privata e alcuni posti auto		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cagliari il 06/06/2008

Reg. gen. 21915 - Reg. part. 4204

Importo: € 210.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 140.000,00

Interessi: € 70.000,00

Percentuale interessi: 6,45 %

Rogante: Notaio Putzolu Roberto

Data: 06/06/2008

N° repertorio: 117299

N° raccolta: 30378

**Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 22/04/2024

Reg. gen. 15152 - Reg. part. 11915

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

