

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Precisazioni.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Descrizione.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Dati Catastali.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Composizione lotto.....	14
Titolarità.....	14
Stato di occupazione.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Lotto 2.....	16
Precisazioni.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Descrizione.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	21
Dati Catastali.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Composizione lotto.....	24



Titolarità	25
Stato di occupazione	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Lotto 3	27
Precisazioni.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Descrizione.....	31
Confini	31
Consistenza	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Dati Catastali	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Composizione lotto.....	36
Titolarità	36
Stato di occupazione	37
Vincoli od oneri condominiali	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Lotto 4	38
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Descrizione.....	41
Confini	42
Consistenza	42
Stato conservativo.....	42
Parti Comuni.....	42
Dati Catastali	42
Cronistoria Dati Catastali	43
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Composizione lotto.....	46
Titolarità	46



Stato di occupazione	47
Vincoli od oneri condominiali	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Stima / Formazione lotti	48
Lotto 1	48
Lotto 2	50
Lotto 3	52
Lotto 4	54



In data 05/02/2025, il sottoscritto [REDACTED], con studio in [REDACTED] (CA), [REDACTED] [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 1, piano Rialzato (Coord. Geografiche: 39.25299372855705, 9.164846286344751)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 2 (Coord. Geografiche: 39.25299372855705, 9.164846286344751)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 3 (Coord. Geografiche: 39.25299372855705, 9.164846286344751)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 8, piano 3 (Coord. Geografiche: 39.25299372855705, 9.164846286344751)





LOTTO 1

PRECISAZIONI

Si puntualizza che come precisato nella relazione del Notaio [REDACTED] del 03/07/2024 allegata al fascicolo della procedura esecutiva "in entrambi gli atti per causa di morte riportati risultano indicati i due appartamenti individuati con i subalterni 12 e 13 mentre non viene dichiarato l'urbano identificato con il subalterno 8", area pervenuta con atto Notaio [REDACTED] in data 14 Settembre 1958.

Il sottoscritto C.T.U. ha approfondito la ricerca reperendo Note di trascrizione e Titolo relativi all'immobile, allegandoli alla presente perizia.

Nell'atto di Accettazione di eredità, Repertorio n. 48240 Raccolta n.30022, del 25/11/2016, Notaio [REDACTED], gli eredi e esecutati nella presente procedura esecutiva hanno accettato l'eredità relitta dal defunto [REDACTED], e benchè non abbiano espressamente indicato l'unità censita al Catasto Fabbricati foglio 43, mappale 507, sub. 8, hanno dichiarato espressamente "di non essere in grado al momento di indicare altri beni immobili di proprietà del defunto di volere effettuare il presente atto in data odierna per motivi di urgenza e si riservano di integrare l'atto ai fini della completa trascrizione dello stesso

nei pubblici registri".

Alla data del 01/03/2026 non sono presenti integrazioni a suddetti atti, e si ritiene dover continuare le operazioni peritali, con la cautela di inserire il bene in un lotto indipendente dagli altri beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2016 al 01/03/2026	[REDACTED]	Accettazione di Eredità			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	Antonio Galdiero NOTAIO	25/11/2016	48240	30022
	[REDACTED]	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]	Cagliari	01/12/2016	33614	25501
	[REDACTED]	Registrazione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED]				
	[REDACTED]				
Dal 20/02/2024 al 01/03/2026	[REDACTED]	Dichiarazione di Successione			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]		20/02/2024		
	[REDACTED]	Trascrizione			

<
--

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.

Gli atti successivi al pignoramento sono:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/12/2025 - Registro Particolare 30892 Registro Generale 41018

Pubblico ufficiale CAGLIARI ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 451335/88888 del 28/11/2025

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4797 del 2024

- ISCRIZIONE del 13/01/2026 - Registro Particolare 115 Registro Generale 562

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE CAGLIARI Repertorio 2006/19 del 13/01/2006

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602

(INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 228 del 2006

In allegato si trasmette l'elenco sintetico delle formalità

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo in rinnovazione

Iscritto a Cagliari il 20/04/2004

Reg. gen. 11943 - Reg. part. 1281

Quota: 1/1

Importo: € 309.874,14

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca esattoriale

Iscritto a Cagliari il 18/01/2006

Reg. gen. 1635 - Reg. part. 228

Quota: 1/1

Importo: € 482.288,92

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Esattoriale

Iscritto a Cagliari il 09/05/2008

Reg. gen. 16734 - Reg. part. 3153

Quota: 1/1

Importo: € 789.578,48

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 23/11/2010

Reg. gen. 40850 - Reg. part. 26004

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 07/06/2024

Reg. gen. 18445 - Reg. part. 14448

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste in

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347).

DESCRIZIONE

Magazzino identificato nel N.C.E.U. al Fg. 43 Part. 507 Sub 8.

Magazzino posizionato nella parte superiore di un locale ammezzato, attualmente adibito a residenza, libero, nella disponibilità degli esecutari, formato da un vano unico con zona cottura, un bagno e una camera da letto. L'altezza di 2,20 metri non consente l'agibilità dell'unità immobiliare ai fini abitativi.

Il fabbricato residenziale plurifamiliare con n° quattro piani fuori terra, è collocato in via Istria n° 7 angolo via Nievo, in posizione centrale del Comune di Selargius in prossimità del palazzo Comunale.

CONFINI

L'unità immobiliare costituisce un piano ammezzato al piano terra con accesso dal vano scala.

L'immobile è collocato sopra un locale al piano seminterrato utilizzato come autorimessa, ha affaccio diretto sulla via Istria al civico n. 7, confina con l'edificio costruito in adiacenza avente accesso in via Istria al civico n.11, ha affaccio nel cortile interno tramite due finestre delle dimensioni di c.ca 70 cm x 50 cm e confina con l'unità immobiliare costituente il bene n. 2 della presente procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	31,40 mq	39,68 mq	1	39,68 mq	2,20 m	Rialzato
Balcone scoperto	11,30 mq	11,30 mq	0,25	2,83 mq	0,00 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				42,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è attualmente adibito a unità abitativa costituita da un soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno senza regolare titolo abilitativo, non sanabile a causa della mancanza dei requisiti minimi di abitabilità.

Si considera pertanto la destinazione magazzino e balcone di pertinenza del magazzino.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino è stato finito e rifinito ad uso residenziale, completamente rifinito di pavimenti, rivestimenti dotazioni e arredamenti con uno standard da edilizia economica.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dall'ingresso al piano terra sulla via Istria al civico 7, e tramite la scala comune a tutte le altre unità immobiliari dell'edificio.

Non sono presenti Parti Comuni e altre pertinenze.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	507	8		C2	7	26 mq	95	40,28	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la conformità catastale a seguito dell'errore nella trasmissione e registrazione della planimetria catastale associata al subalterno 8, che rappresenta l'interno 8, ovvero l'unità del piano terzo, censita con lo specifico subalterno 12, e dotata di planimetria simile.

All'interno del fascicolo catastale non è presente una planimetria coerente con lo stato dei luoghi, pertanto si allega alla presente relazione peritale uno schema della situazione attuale, necessaria per definire la consistenza consigliando di allegarla al Decreto di Trasferimento, così da agevolare le operazioni di regolarizzazione catastale che dovranno essere coordinate almeno con le proprietà degli ulteriori due immobili insistenti nel piano terra e rialzato dell'edificio.

La quota parte del costo di regolarizzazione catastale, relativo al presente bene, comprensivo di rilievo puntuale e presentazione della DOCFA si stima in euro 1.000,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1985 al 01/03/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 507, Sub. 8 Categoria C2 Cl.7, Cons. 26 mq Superficie catastale 95 Rendita € 40,28 Piano T
Dal 30/06/1987 al 07/06/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 507, Sub. 8 Categoria C6

Il titolare catastale non corrisponde ai titolari reali, a seguito di mancata formalizzazione della successione dell'immobile.

I titolari reali sono gli esecutati, unici eredi diretti del de cuius formalmente titolare dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Selargius è dotato di P.U.C. pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 a seguito di approvazione definitiva, avvenuta con Deliberazione di C.C. n°52 del 23/09/2015, così

come integrato dalle Deliberazioni di C.C. n°1 del 19/01/2017 e n°26 del 04/05/2017.

L'immobile oggetto di perizia è inserito nella zona "Zona B - Completamento Residenziale Sottozona B1-B2-B3-B4", nella specifica sottozona B2_74 normate dall'art. 4 delle N.T.A. del P.U.C.

Si sintetizzano le norme relative al nostra sottozona:

INTERVENTI AMMISSIBILI: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01,

DESTINAZIONI D'USO: oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, socio-sanitarie a carattere locale, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;

per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO: Sottozona B2 iff = 2,50 mc/mq;

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50% per le B2.

ALTEZZA MASSIMA: 7,50 m per le B2. Dovrà essere verificato che il rapporto altezza dell'edificio, larghezza della strada sia pari o inferiore a 1,5.

TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, con particolare riferimento ai fili fissi degli edifici al contorno, in allineamento o arretramento rispetto alla strada. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare atto autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di non alterare il tessuto urbano circostante. Per gli isolati B1.57 e B1.58 nella Via Manin si riconferma presenza del tipo edilizio con portico.

L'edificazione di fabbricati in aderenza dovrà essere tale che i corpi di fabbrica non abbiano una differenza di profondità superiore a 2,5 metri. Differenze superiori dovranno risultare da convenzioni sottoscritte dai proprietari dei lotti confinanti. Tale regola si applica quando i corpi di fabbrica hanno una profondità di almeno 12 metri. Nella definizione della profondità concorrono anche le pareti laterali ai balconi per evitare gli affacci laterali.

DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: 10 metri tra le pareti finestrate di vani abitabili tenuto conto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare il comma 9 dell'art.28 consente delle

deroghe al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, e l'art.53 consente le deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5m se il fabbricato non è in aderenza e 2,5 m rispetto al filo stradale e comunque nel rispetto dei fili fissi preesistenti.

PARCHEGGI PRIVATI: secondo quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.

FRAZIONAMENTI: sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati. Nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni. Per interventi sino a 10 unità abitative al massimo ci potrà essere un locale a destinazione abitativa di superficie utile minima di 35 mq. Nel caso di unità immobiliari non residenziali non è richiesto il rispetto delle suddette superfici utili. In nessun caso il frazionamento sarà assentito se dalla divisione si dovranno derogare norme a distanze o altri parametri edilizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza per esecuzione di lavori edili n. 3321 rilasciata a [REDACTED] il 3 [REDACTED] e successiva variante Prot. 3435.
- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 6894/95 " Opere interne ed ampliamento di unità immobiliare, posta al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare, precedentemente condonata ai sensi della L.47/85, Prot. 1701/86" dati catast. F.43, M.507, Sub.12;
- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 1701/86 "Opere in difformità ed ampliamento di un fabbricato plurifamiliare eseguite al piano terra, primo, secondo e terzo escluso il piano soffitta" dati catast. F 43 Mapp. 507 sub. 7,13,8,10,11 e 12. Rilasciata il 4/05/2007
- Concessione Edilizia n. 16/2009 per il frazionamento al piano terra, cambio dest. d'uso e realizzazione di un locale seminterrato da destinare a parcheggio, dati catastale F. 43, Mapp. 507.

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

Dall'analisi gli ultimi due titoli abilitativi e lo stato dei luoghi emerge che l'immobile attualmente utilizzato come unità immobiliare a destinazione residenziale è in realtà un locale di sgombero, annesso a una stanza dell'unità immobiliare precedentemente destinata a Stireria ma ora destinata a camera da letto.

In difformità alle previsioni sono state modificate le bucature nel lato cortile interno, e in quella parete è stato allestita una zona cottura.

Lato Via Istria è stato realizzato un vano adibito a servizio igienico.

L'altezza netti di 2,20 metri è da solo motivo ostativo alla regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare, che dovrà essere riportata a locale di sgombero/magazzino, con la rimozione di impianti, allestimenti che connotano l'utilizzo abitativo del vano.

Sarà possibile sanare le modifiche alle bucature, le variazioni interne, e l'annessione del vano in precedenza annesso all'unità confinante mediante pratica di accertamento di conformità globale dei tutte le unità al piano Seminterrato, terra e rialzato, dal momento che non c'è corrispondenza di nessuna unità con lo stato dei luoghi.

La quota parte del costo di regolarizzazione edilizia ed urbanistica, relativo al presente bene, comprensivo di eliminazione degli impianti, tali da configurare un utilizzo residenziale, il rilievo puntuale, stesura e presentazione del progetto di accertamento, diritti di segreteria, sanzione, oneri per spese tecniche si stima in euro 3.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di m. 2,20 compatibile con i locali non abitabili è incompatibile con le civili abitazioni.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponature in laterizio, così come i tramezzi.

Intonaci e finiture interne : intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, bagno rivestito in ceramica.

Pavimentazione: piastre in gres .

È presente l'impianto di climatizzazione con una pompa di calore monosplit, del quale non è stato possibile verificare il funzionamento.

Infissi interni ed esterni in legno.

È presente l'impianto idrico e di scarico nei bagni, l'impianto elettrico è sottotraccia.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 1, piano Rialzato

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile risulta catastalmente a nome del [REDACTED] a causa del mancato inserimento nella successione ereditaria e successiva voltura catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un Condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, o usi civici.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

16 di 58

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

Firmato Da: NICOLA LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e53e91e1d5d676629106b020461f62b

PRECISAZIONI

Il Piano Terra e Rialzato dell'edificio sono stati oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia, autorizzato dalla C.E. 16/2009, che ha previsto frazionamento dell'unità residenziale al piano terra in due unità, individuate in perizia con il Bene 2 e il Bene 3, lo scavo della porzione di immobile sul lato di Via Istria per la realizzazione di un parcheggio con ingresso carrabile dalla via Istria, e la realizzazione di un solaio ad una quota di 2,70 finito dal soffitto del solaio di copertura del Piano primo, a servizio dell'unità individuata in perizia con il Bene 2.

Successivamente all'esecuzione dei lavori non è stato effettuato il frazionamento catastale, per cui oggi è presente catastalmente un unico appartamento identificato al NCEU Fg. 43 Part. 507 - Sub.13 che corrisponde sommariamente alla somma dei due appartamenti identificati come Bene 1 e Bene 2;

in nessun altro atto è presente l'autorimessa interrata, per il quale non è chiara la natura di pertinenza stretta dell'unità originaria o pertinenza dell'edificio, pertanto esclusa dalla presente perizia, in attesa di disposizioni da parte del S.G.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2016 al 01/03/2026		Accettazione di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Galdiero NOTAIO	25/11/2016	48240	30022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	01/12/2016	33614	25501
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2024 al 01/03/2026		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	28/02/2024	6086	4797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Gli atti successivi al pignoramento sono:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/12/2025 - Registro Particolare 30892 Registro Generale 41018

Pubblico ufficiale CAGLIARI ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 451335/88888 del 28/11/2025

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4797 del 2024

- ISCRIZIONE del 13/01/2026 - Registro Particolare 115 Registro Generale 562

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE CAGLIARI Repertorio 2006/19 del 13/01/2006

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 228 del 2006

In allegato si trasmette l'elenco sintetico delle formalità

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo in rinnovazione
Iscritto a Cagliari il 20/04/2004
Reg. gen. 11943 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 309.874,14

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Cagliari il 18/01/2006
Reg. gen. 1635 - Reg. part. 228
Quota: 1/1

Importo: € 482.288,92

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Esattoriale
Iscritto a Cagliari il 09/05/2008
Reg. gen. 16734 - Reg. part. 3153
Quota: 1/1

Importo: € 789.578,48

A favore di [REDACTED] A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 23/11/2010
Reg. gen. 40850 - Reg. part. 26004
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 07/06/2024
Reg. gen. 18445 - Reg. part. 14448
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste in

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

DESCRIZIONE

Appartamento ricompreso all'interno di una maggiore unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. al Fg. 43 Part. 507 Sub 13.

Appartamento al piano rialzato di una unità immobiliare oggetto di ristrutturazione edilizia per il quale non è stata effettuata la variazione catastale.

L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno, due camere, un disimpegno e un bagno, oltre un piccolo ripostiglio. L'appartamento fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con n° quattro piani fuori terra, in posizione centrale del Comune di Selargius in prossimità del palazzo Comunale.

CONFINI

L'unità immobiliare è posizionata al piano rialzato con accesso dal vano scala e confina direttamente con Via Istria, Via Nievo, con il locale magazzino, che ha inglobato un vano in precedenza facente parte dello stesso immobile, con il vano scala condominiale e con l'altra porzione di immobile derivata dal frazionamento in due dell'immobile distinto catastalmente al Fg. 43 - Part. 507 - Sub. 13.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,40 mq	70,40 mq	1	70,40 mq	2,70 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				70,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il giudizio sullo stato complessivo di conservazione e di manutenzione dell'appartamento è buono, con valori nella media della zona.

Sono presenti segni di dissesto, presumibilmente per un cedimento del pilastro di fondazione posizionato tra il disimpegno e il locale soggiorno.

E' opportuno monitorare le spaccature con il supporto di uno tecnico specialista e in caso accertato peggioramento potrebbe essere necessario intervenire con un consolidamento della fondazione, sicuramente interessata dalle operazioni di scavo per la realizzazione dell'autorimessa.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dall'ingresso al piano terra sulla via Istria al civico 7, e tramite la scala comune a tutte le altre unità immobiliari dell'edificio.

Non sono presenti Parti Comuni e altre pertinenze.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	43	507	13		A2	4	9,5 vani	162	686,89			

Corrispondenza catastale

Non sussiste la conformità catastale in quanto la situazione rappresentata dalla pianta catastale agli atti non tiene conto dei lavori di ristrutturazione edilizia che hanno portato al frazionamento dell'unità in due unità distinte e indipendenti oltre alla realizzazione di un'autorimessa al piano interrato.

Sarà necessario successivamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica sopprimere il subalterno 13 e creare 3 nuovi subalterni.

La quota parte del costo di regolarizzazione catastale, relativo al presente bene, comprensivo di rilievo puntuale e presentazione della DOCFA si stima in euro 1.000,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2001 al 12/09/2010		Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 507, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 162 Rendita € 686,89 Piano T
Dal 12/09/2010 al 01/03/2026	 2000/9000 ##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 507, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 162 Rendita € 686,89

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

Il Comune di Selargius è dotato di P.U.C. pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 a seguito di approvazione definitiva, avvenuta con Deliberazione di C.C. n°52 del 23/09/2015, così

come integrato dalle Deliberazioni di C.C. n°1 del 19/01/2017 e n°26 del 04/05/2017.

L'immobile oggetto di perizia è inserito nella zona "Zona B - Completamento Residenziale Sottozona B1-B2-B3-B4", nella specifica sottozona B2_74 normate dall'art. 4 delle N.T.A. del P.U.C.

Si sintetizzano le norme relative alla nostra sottozona:

INTERVENTI AMMISSIBILI: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01,

DESTINAZIONI D'USO: oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, socio-sanitarie a carattere locale, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;

per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO: Sottozona B2 iff = 2,50 mc/mq;

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50% per le B2.

ALTEZZA MASSIMA: 7,50 m per le B2. Dovrà essere verificato che il rapporto altezza dell'edificio, larghezza della strada sia pari o inferiore a 1,5.

TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, con particolare riferimento ai fili fissi degli edifici al contorno, in allineamento o arretramento rispetto alla strada. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare atto autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di non alterare il tessuto urbano circostante. Per gli isolati B1.57 e B1.58 nella Via Manin si riconferma presenza del tipo edilizio con portico.

L'edificazione di fabbricati in aderenza dovrà essere tale che i corpi di fabbrica non abbiano una differenza di profondità superiore a 2,5 metri. Differenze superiori dovranno risultare da convenzioni sottoscritte dai proprietari dei lotti confinanti. Tale regola si applica quando i corpi di fabbrica hanno una profondità di almeno 12 metri. Nella definizione della profondità concorrono anche le pareti laterali ai balconi per evitare gli affacci laterali.

DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: 10 metri tra le pareti finestrate di vani abitabili tenuto conto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare il comma 9 dell'art.28 consente delle deroghe al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, e l'art.53 consente le deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5m se il fabbricato non è in aderenza e 2,5 m rispetto al filo stradale e comunque nel rispetto dei fili fissi preesistenti.

PARCHEGGI PRIVATI: secondo quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.



FRAZIONAMENTI: sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati. Nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni. Per interventi sino a 10 unità abitative al massimo ci potrà essere un locale a destinazione abitativa di superficie utile minima di 35 mq. Nel caso di unità immobiliari non residenziali non è richiesto il rispetto delle suddette superfici utili. In nessun caso il frazionamento sarà assentito se dalla divisione si dovranno derogare norme a distanze o altri parametri edilizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza per esecuzione di lavori edili n. 3321 rilasciata a [REDACTED] il 31/12/1969 e successiva variante Prot. 3435.

- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 6894/95 " Opere interne ed ampliamento di unità immobiliare, posta al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare, precedentemente condonata ai sensi della L.47/85, Prot. 1701/86" dati catast. F.43, M.507, Sub.12;

- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 1701/86 "Opere in difformità ed ampliamento di un fabbricato plurifamiliare eseguite al piano terra, primo, secondo e terzo escluso il piano soffitta" dati catast. F 43 Mapp. 507 sub. 7,13,8,10,11 e 12. Rilasciata il 4/05/2007

- Concessione Edilizia n. 16/2009 per il frazionamento al piano terra, cambio dest. d'uso e realizzazione di un locale seminterrato da destinare a parcheggio, dati catastale F. 43, Mapp. 507.

L'ultimo titolo abilitativo, la C.E. 16/2009 prevede il frazionamento dell'unità residenziale al piano terra in due unità, individuate in perizia con il bene 2 e il bene 3, oltre allo scavo della porzione di immobile sul lato di Via Istria fino a cm 20 dal piano della Via Istria, l'esecuzione di un solaio ad una quota di 2,70 finito dal soffitto del solaio di copertura del Piano primo, previo intervento di consolidamento esistente.

I lavori hanno creato delle lesioni su un tratto di muratura e solaio, che necessita di opportune verifiche da tecnici strutturisti qualificati, che a seguito di indagini potrebbero prescrivere semplici interventi di ripristino, o nei casi più gravi potrebbero richiedere costosi interventi di consolidamento.

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

Dall'analisi gli ultimi titoli abilitativi e lo stato dei luoghi emerge che l'unità immobiliare è stata realizzata in difformità al progetto in quanto il vano "stireria" è stato stralciato e annesso all'unità confinante, e sono presenti piccole difformità planimetriche.

Sarà possibile sanare le modifiche mediante pratica di accertamento di conformità globale dei tutte le unità al piano Seminterrato, terra e rialzato, dal momento che non c'è corrispondenza di nessuna unità con lo stato dei luoghi e le unità sono compenetranti rispetto al progetto originario.

La quota parte del costo di regolarizzazione edilizia ed urbanistica, relativo al presente bene, compreso di rilievo preciso, stesura e presentazione del progetto di accertamento, diritti di segreteria, sanzione, oneri per spese tecniche si stima in euro 3.000,00.

Si sottolinea che i lavori di cui alla C.E. 19/2009 hanno creato un ulteriore bene, non menzionato negli atti della presente procedura, l'autorimessa chiusa con accesso dalla Via Nievo tramite una serranda carrabile, dal vano scala tramite una porta tenuta chiusa al momento del sopralluogo, e con accesso esclusivo al cortile prima esclusivo dell'unità originaria, ma ora inaccessibile se non da un'apertura sull'autorimessa.

La Relazione Tecnica e il titolo abilitativo non chiariscono se questi spazi parcheggio siano di pertinenza dell'unità immobiliare contraddistinta al subalterno 13 o se pertinenza di tutto il fabbricato, sottolineando che al momento della richiesta di Concessione edilizia, il 19-12-2006 il fabbricato era costituito da unità appartenenti a non solo al sig. [REDACTED], al [REDACTED], anch'egli esecutato nella presente procedura, che ha acquisito l'immobile dal padre mediante Atto di compravendita del 11/01/1995, precedente alla richiesta di Concessione Edilizia.

Vista la particolarità del caso, l'assenza di disposizioni specifiche, la mancata menzione di questa unità nel fascicolo, la mancanza di autorizzazione all'accesso, si rimanda a una decisione di integrazione del bene nella presente procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di m. 2,70 compatibile con i locali abitabili con destinazione civile abitazione.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponature in laterizio, così come i tramezzi.

Intonaci e finiture interne : intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, bagno rivestito in ceramica.

Pavimentazione: piastre in gres.

Non è presente un impianto di climatizzazione e di riscaldamento.

Infissi interni ed esterni in legno.

È presente l'impianto idrico e di scarico nei bagni, l'impianto elettrico è sottotraccia.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 2

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un Condominio costituito.

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, o usi civici.

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



LOTTO 3

27 di 58

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

Firmato Da: NICOLA LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e53e91e1d5d676629106b020461f62b

PRECISAZIONI

Il Piano Terra e Rialzato dell'edificio sono stati oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia, autorizzato dalla C.E. 16/2009, che ha previsto frazionamento dell'unità residenziale al piano terra in due unità, individuate in perizia con il Bene 2 e il Bene 3, lo scavo della porzione di immobile sul lato di Via Istria per la realizzazione di un parcheggio con ingresso carrabile dalla via Istria, e la realizzazione di un solaio ad una quota di 2,70 finito dal soffitto del solaio di copertura del Piano primo, a servizio dell'unità individuata in perizia con il Bene 2.

Successivamente all'esecuzione dei lavori non è stato effettuato il frazionamento catastale, per cui oggi è presente catastalmente un unico appartamento identificato al NCEU Fg. 43 Part. 507 - Sub.13 che corrisponde sommariamente alla somma dei due appartamenti identificati come Bene 1 e Bene 2;

in nessun altro atto è presente l'autorimessa interrata, per il quale non è chiara la natura di pertinenza stretta dell'unità originaria o pertinenza dell'edificio, pertanto esclusa dalla presente perizia, in attesa di disposizioni da parte del S.G.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2016 al 01/03/2026		Accettazione di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Galdiero NOTAIO	25/11/2016	48240	30022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	01/12/2016	33614	25501
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2024 al 01/03/2026		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	28/02/2024	6086	4797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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.

Gli atti successivi al pignoramento sono:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/12/2025 - Registro Particolare 30892 Registro Generale 41018

Pubblico ufficiale CAGLIARI ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 451335/88888 del 28/11/2025

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4797 del 2024

- ISCRIZIONE del 13/01/2026 - Registro Particolare 115 Registro Generale 562

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE CAGLIARI Repertorio 2006/19 del 13/01/2006

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 228 del 2006

In allegato si trasmette l'elenco sintetico delle formalità

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo in rinnovazione
Iscritto a Cagliari il 20/04/2004
Reg. gen. 11943 - Reg. part. 1281
Quota: 1/1
Importo: € 309.874,14

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca esattoriale

Iscritto a Cagliari il 18/01/2006

Reg. gen. 1635 - Reg. part. 228

Quota: 1/1

Importo: € 482.288,92

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Esattoriale

Iscritto a Cagliari il 09/05/2008

Reg. gen. 16734 - Reg. part. 3153

Quota: 1/1

Importo: € 789.578,48

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 23/11/2010

Reg. gen. 40850 - Reg. part. 26004

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 07/06/2024

Reg. gen. 18445 - Reg. part. 14448

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste in

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

DESCRIZIONE

Appartamento ricompreso all'interno di una maggiore unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. al Fg. 43 Part. 507 Sub 13.

Appartamento al piano rialzato di una unità immobiliare oggetto di ristrutturazione edilizia per il quale non è stata effettuata la variazione catastale.

L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno/cucina, una camera, un locale uso deposito, un bagno dotato di antibagno, e un cortile.

L'appartamento fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con n° quattro piani fuori terra, in posizione centrale del Comune di Selargius in prossimità del palazzo Comunale.

CONFINI

L'unità immobiliare è posizionata al piano rialzato, con accesso dopo il vano scala condominiale.

Ha un affaccio su Via Nievo e verso il cortile pertinenziale con accesso dal vano Soggiorno-Cucina, e confina con l'unità immobiliare dal quale ha avuto origine a seguito di frazionamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,98 mq	67,96 mq	1	67,96 mq	2,70 m	Rialzato
Cortile	14,66 mq	14,66 mq	0,18	2,64 mq	0,00 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				70,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il giudizio sullo stato complessivo di conservazione e di manutenzione dell'appartamento è buono, con valori nella media della zona.

Non sono presenti segni di dissesto, anche perchè i lavori di scavo non hanno interessato l'area di sedime dell'unità immobiliare.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dall'ingresso al piano terra sulla via Istria al civico 7, e tramite la scala comune a tutte le altre unità immobiliari dell'edificio.

Non sono presenti Parti Comuni e altre pertinenze.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	507	13		A2	4	9,5 vani	162	686,89		

Corrispondenza catastale

Non sussiste la conformità catastale in quanto la situazione rappresentata dalla pianta catastale agli atti non tiene conto dei lavori di ristrutturazione edilizia che hanno portato al frazionamento dell'unità in due unità distinte e indipendenti oltre alla realizzazione di un'autorimessa al piano interrato.

Sarà necessario successivamente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica sopprimere il subalterno 13 e creare 3 nuovi subalterni.

La quota parte del costo di regolarizzazione catastale, relativo al presente bene, comprensivo di rilievo puntuale e presentazione della DOCFA si stima in euro 1.000,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2001 al 12/09/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 507, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 162 Rendita € 686,89 Piano T
Dal 12/09/2010 al 01/03/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 507, Sub. 13 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 162 Rendita € 686,89

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

Il Comune di Selargius è dotato di P.U.C. pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 a seguito di approvazione definitiva, avvenuta con Deliberazione di C.C. n°52 del 23/09/2015, così

come integrato dalle Deliberazioni di C.C. n°1 del 19/01/2017 e n°26 del 04/05/2017.

L'immobile oggetto di perizia è inserito nella zona "Zona B - Completamento Residenziale Sottozona B1-B2-B3-B4", nella specifica sottozona B2_74 normate dall'art. 4 delle N.T.A. del P.U.C.

Si sintetizzano le norme relative al nostra sottozona:

INTERVENTI AMMISSIBILI: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01,

DESTINAZIONI D'USO: oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, socio-sanitarie a carattere locale, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;

per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO: Sottozona B2 iff = 2,50 mc/mq;

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50% per le B2.

ALTEZZA MASSIMA: 7,50 m per le B2. Dovrà essere verificato che il rapporto altezza dell'edificio, larghezza della strada sia pari o inferiore a 1,5.

TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, con particolare riferimento ai fili fissi degli edifici al contorno, in allineamento o arretramento rispetto alla strada. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare atto autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di non alterare il tessuto urbano circostante. Per gli isolati B1.57 e B1.58 nella Via Manin si riconferma presenza del tipo edilizio con portico.

L'edificazione di fabbricati in aderenza dovrà essere tale che i corpi di fabbrica non abbiano una differenza di profondità superiore a 2,5 metri. Differenze superiori dovranno risultare da convenzioni sottoscritte dai proprietari dei lotti confinanti. Tale regola si applica quando i corpi di fabbrica hanno una profondità di almeno 12 metri. Nella definizione della profondità concorrono anche le pareti laterali ai balconi per evitare gli affacci laterali.

DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: 10 metri tra le pareti finestrate di vani abitabili tenuto conto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare il comma 9 dell'art.28 consente delle deroghe al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, e l'art.53 consente le deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5m se il fabbricato non è in aderenza e 2,5 m rispetto al filo stradale e comunque nel rispetto dei fili fissi preesistenti.

PARCHEGGI PRIVATI: secondo quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.



FRAZIONAMENTI: sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati. Nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni. Per interventi sino a 10 unità abitative al massimo ci potrà essere un locale a destinazione abitativa di superficie utile minima di 35 mq. Nel caso di unità immobiliari non residenziali non è richiesto il rispetto delle suddette superfici utili. In nessun caso il frazionamento sarà assentito se dalla divisione si dovranno derogare norme a distanze o altri parametri edilizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza per esecuzione di lavori edili n. 3321 rilasciata a [REDACTED] 31/12/1969 e successiva variante Prot. 3435.

- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 6894/95 " Opere interne ed ampliamento di unità immobiliare, posta al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare, precedentemente condonata ai sensi della L.47/85, Prot. 1701/86" dati catast. F.43, M.507, Sub.12;

- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 1701/86 "Opere in difformità ed ampliamento di un fabbricato plurifamiliare eseguite al piano terra, primo, secondo e terzo escluso il piano soffitta" dati catast. F 43 Mapp. 507 sub. 7,13,8,10,11 e 12. Rilasciata il 4/05/2007

- Concessione Edilizia n. 16/2009 per il frazionamento al piano terra, cambio dest. d'uso e realizzazione di un locale seminterrato da destinare a parcheggio, dati catastale F. 43, Mapp. 507.

L'ultimo titolo abilitativo, la C.E. 16/2009 prevede il frazionamento dell'unità residenziale al piano terra in due unità, individuate in perizia con il Bene 2 e il Bene 3, oltre allo scavo della porzione di immobile sul lato di Via Istria fino a cm 20 dal piano della Via Istria, l'esecuzione di un solaio ad una quota di 2,70 finito dal soffitto del solaio di copertura del Piano primo, previo intervento di consolidamento esistente.

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

Dall'analisi gli ultimi titoli abilitativi e lo stato dei luoghi emerge che l'unità immobiliare è stata realizzata in difformità al progetto in quanto l'unità immobiliare era destinata interamente a locali di sgombero.

In grave difformità allo stesso :

-è stato realizzato una unità immobiliare a finalità residenziale inglobando un vano appartenete all'unità confinante, distinta al N.C.E.U. Fg. 43, P 748, Sub 1, facente parte l'edificio adiacente, dotata di finestra sulla Via Nievo;

- all'interno di una parte di vano con destinazione sgombero è stato realizzato ex novo un bagno, con altezza 2,70 dotato di areazione forzata e illuminazione artificiale;

- sono state abbattute delle pareti in modo da creare da un locale di sgombero e due disimpegni un grande vano con destinazione soggiorno-cucina, dotato di aperture sul cortile;

-un ulteriore locale di sgombero è stato separato e ceduto sine titolo all'unità immobiliare confinante, distinta al Fg. 43, P 748, Sub 1.

Sarà possibile sanare le modifiche mediante pratica di accertamento di conformità globale dei tutte le unità al piano Seminterrato, terra e rialzato, con interessamento anche dell'unità distinta al Fg. 43, P 748, Sub 1, dal momento che non c'è corrispondenza di nessuna unità con lo stato dei luoghi e le unità sono compenetranti rispetto al progetto originario.

Si precisa che la C.E. 19/2009 prevedeva un cambio di destinazione d'uso da abitativo a sgombero, cambio non avvenuto, pertanto non si ritiene che le destinazioni rimangano quelle originarie e la regolarizzazione si debba riferire alle sole opere interne, e l'annessione e stralcio dei vani con l'unità confinante, senza aumento del carico urbanistico e senza aumento dell'esposizione a rischi come quello idraulico per cui un accertamento di conformità con variazione d'uso con aumento del rischio potrebbe essere inammissibile.

La quota parte del costo di regolarizzazione edilizia ed urbanistica, relativo al presente bene, compreso di rilievo preciso, stesura e presentazione del progetto di accertamento, diritti di segreteria, sanzione, oneri per spese tecniche si stima in euro 3.000,00.

Si sottolinea che i lavori di cui alla C.E. 19/2009 hanno creato un ulteriore bene, non menzionato negli atti della presente procedura, l'autorimessa chiusa con accesso dalla Via Nievo tramite una serranda carrabile, dal vano scala tramite una porta tenuta chiusa al momento del sopralluogo, e con accesso esclusivo al cortile prima esclusivo dell'unità originaria, ma ora inaccessibile se non da un'apertura sull'autorimessa.

La Relazione Tecnica e il titolo abilitativo non chiariscono se questi spazi parcheggio siano di pertinenza dell'unità immobiliare contraddistinta al subalterno 13 o se pertinenza di tutto il fabbricato, sottolineando che al momento della richiesta di Concessione edilizia, il 19-12-2006 il fabbricato era costituito da unità appartenenti a non solo al sig. [REDACTED]

[REDACTED] anch'egli esecutato nella presente procedura, che ha acquisito l'immobile dal padre mediante Atto di compravendita del 11/01/1995, precedente alla richiesta di Concessione Edilizia.

Vista la particolarità del caso, l'assenza di disposizioni specifiche, la mancata menzione di questa unità nel fascicolo, la mancanza di autorizzazione all'accesso, si rimanda a una decisione di integrazione del bene nella presente procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, l'altezza utile dei vani è di m. 3,60 compatibile con i locali abitabili con destinazione civile abitazione.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponature in laterizio, così come i tramezzi.

Intonaci e finiture interne : intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, bagno rivestito in ceramica.

Pavimentazione: piastre in gres .

Non è presente l'impianto di climatizzazione, sono presenti dei radiatori apparentemente collegati alla caldaia a gas posizionata nel cortile, ma non è stato possibile verificare le funzionalità.

Infissi interni ed esterni in legno.

È presente l'impianto idrico e di scarico nei bagni, l'impianto elettrico è sottotraccia.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 3

TITOLARITÀ

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

- Cappai [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un Condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, o usi civici.





LOTTO 4

38 di 58

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

Firmato Da: NICOLA LAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e53e91e1d5d676629106b020461f62b

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/2016 al 01/03/2026	[REDACTED]	Accettazione di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Galdiero NOTAIO	25/11/2016	48240	30022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	01/12/2016	33614	25501
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2024 al 01/03/2026	[REDACTED]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	28/02/2024	6086	4797
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Gli atti successivi al pignoramento sono:

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/12/2025 - Registro Particolare 30892 Registro Generale 41018

Pubblico ufficiale CAGLIARI ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 451335/88888 del 28/11/2025

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4797 del 2024

- ISCRIZIONE del 13/01/2026 - Registro Particolare 115 Registro Generale 562

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE CAGLIARI Repertorio 2006/19 del 13/01/2006

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602

(INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 228 del 2006

In allegato si trasmette l'elenco sintetico delle formalità

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo in rinnovazione

Iscritto a Cagliari il 20/04/2004

Reg. gen. 11943 - Reg. part. 1281

Quota: 1/1

Importo: € 309.874,14

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca esattoriale

Iscritto a Cagliari il 18/01/2006

Reg. gen. 1635 - Reg. part. 228

Quota: 1/1

Importo: € 482.288,92

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] procedura

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Esattoriale

Iscritto a Cagliari il 09/05/2008

Reg. gen. 16734 - Reg. part. 3153

Quota: 1/1

Importo: € 789.578,48

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 23/11/2010

Reg. gen. 40850 - Reg. part. 26004

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 07/06/2024

Reg. gen. 18445 - Reg. part. 14448

Quota: 1/1

A favore di S. [REDACTED] L.

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste in

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt. 12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

DESCRIZIONE

Appartamento identificato nel N.C.E.U. al Fg. 43 Part. 507 Sub 12.

Appartamento al piano terzo ed ultimo piano composto da

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso/soggiorno, due camere, un bagno, un ampio soggiorno, un vano cucina dotato di caminetto, e un locale dispensa; l'unità immobiliare è dotata di ampia terrazza a livello, tre balconi e un ampio ripostiglio esterno.

L'appartamento fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con n° quattro piani fuori terra, dotato di ascensore, in posizione centrale del Comune di Selargius in prossimità del palazzo Comunale.

CONFINI

L'unità immobiliare occupa tutto il piano terzo dell'edificio, ed ha affaccio diretto sulle Via Istria e Via Nievo; è costruito in aderenza con i due edifici confinanti con l'eccezione del vuoto creato dal cortile al piano terra che permette un'ulteriore esposizione all'unità immobiliare che così può vantare tre affacci.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,39 mq	114,98 mq	1	114,98 mq	2,70 m	Terzo
Balcone 1	2,95 mq	2,95 mq	0,25	0,74 mq	0,00 m	Terzo
Balcone 2	6,49 mq	6,49 mq	0,25	1,62 mq	0,00 m	Terzo
Balcone 3	5,33 mq	5,33 mq	0,25	1,33 mq	0,00 m	Terzo
Ripostiglio	5,53 mq	7,05 mq	0,33	2,33 mq	2,75 m	Terzo
Terrazza	63,40 mq	63,40 mq	0,25	15,85 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				136,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il giudizio sullo stato complessivo di conservazione e di manutenzione dell'appartamento è buono, con valori al di sopra della media della zona.

Non sono presenti segni di dissesto, infiltrazioni, o altro da segnalare.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dall'ingresso al piano terra sulla via Istria al civico 7, e tramite la scala comune a tutte le altre unità immobiliari dell'edificio.

Non sono presenti Parti Comuni e altre pertinenze.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	507	12		A2	4	5 vani	114	426,08	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la conformità catastale in quanto la situazione del disimpegno e bagno è stata modificata per la creazione di un'ulteriore camera , ed è stata aggiunta una camera insistente nell'edificio confinante.

La quota parte del costo di regolarizzazione catastale, relativo al presente bene, comprensivo di rilievo puntuale e presentazione della DOCFA si stima in euro 1.000,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/2001 al 12/09/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 507, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 114 Rendita € 426,08 Piano 3
Dal al 01/03/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 507, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 114 Rendita € 426,08 Piano 3

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Selargius è dotato di P.U.C. pubblicato sul BURAS n°29 del 22/06/2017 a seguito di approvazione definitiva, avvenuta con Deliberazione di C.C. n°52 del 23/09/2015, così come integrato dalle Deliberazioni di C.C. n°1 del 19/01/2017 e n°26 del 04/05/2017.

L'immobile oggetto di perizia è inserito nella zona "Zona B - Completamento Residenziale Sottozona B1-B2-B3-B4", nella specifica sottozona B2_74 normate dall'art. 4 delle N.T.A. del P.U.C.

Si sintetizzano le norme relative al nostra sottozona:

INTERVENTI AMMISSIBILI: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01,

DESTINAZIONI D'USO: oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, socio-sanitarie a carattere locale, sociali e

religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;

per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO: Sottozona B2 iff = 2,50 mc/mq;

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50% per le B2.

ALTEZZA MASSIMA: 7,50 m per le B2. Dovrà essere verificato che il rapporto altezza dell'edificio, larghezza della strada sia pari o inferiore a 1,5.

TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, con particolare riferimento ai fili fissi degli edifici al contorno, in allineamento o arretramento rispetto alla strada. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare atto autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di non alterare il tessuto urbano circostante. Per gli isolati B1.57 e B1.58 nella Via Manin si riconferma presenza del tipo edilizio con portico.

L'edificazione di fabbricati in aderenza dovrà essere tale che i corpi di fabbrica non abbiano una differenza di profondità superiore a 2,5 metri. Differenze superiori dovranno risultare da convenzioni sottoscritte dai proprietari dei lotti confinanti. Tale regola si applica quando i corpi di fabbrica hanno una profondità di almeno 12 metri. Nella definizione della profondità concorrono anche le pareti laterali ai balconi per evitare gli affacci laterali.

DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: 10 metri tra le pareti finestrate di vani abitabili tenuto conto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare il comma 9 dell'art.28 consente delle deroghe al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, e l'art.53 consente le deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5m se il fabbricato non è in aderenza e 2,5 m rispetto al filo stradale e comunque nel rispetto dei fili fissi preesistenti.

PARCHEGGI PRIVATI: secondo quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.

FRAZIONAMENTI: sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati. Nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni. Per interventi sino a 10 unità abitative al massimo ci potrà essere un locale a destinazione abitativa di superficie utile minima di 35 mq. Nel caso di unità immobiliari non residenziali non è richiesto il rispetto delle suddette superfici utili. In nessun caso il frazionamento sarà assentito se dalla divisione si dovranno derogare norme a distanze o altri parametri edilizi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

-Licenza per esecuzione di lavori edili n. 3321 rilasciata a [REDACTED] il 31/12/1969 e successiva variante Prot. 3435.

- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 6894/95 " Opere interne ed ampliamento di unità immobiliare, posta al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare, precedentemente condonata ai sensi della L.47/85, Prot. 1701/86" dati catast. F.43, M.507, Sub.12;

- Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 1701/86 "Opere in difformità ed ampliamento di un fabbricato plurifamiliare eseguite al piano terra, primo, secondo e terzo escluso il piano soffitta" dati catast. F 43 Mapp. 507 sub. 7,13,8,10,11 e 12. Rilasciata il 4/05/2007.

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

Dall'analisi gli ultimi titoli abilitativi e lo stato dei luoghi emerge che l'unità immobiliare è stata realizzata in difformità al progetto in quanto il muro di separazione tra la camera e il disimpegno è stato abbattuto per consentire la creazione di una camera più ampia.

Il progetto non menziona l'apertura verso un'ulteriore camera a un balcone stralciato dall'edificio confinante.

Parte della terrazza è stato coperto con una pergola ad aria passante in parte coperta con dei pannelli di cemento. Non è dato verificare se si tratti di pannelli in cemento amianto.

Sarà necessario rimuovere le lastre in cemento con un costo previsto di euro 3000,000 anche nei casi si trattasse di cemento amianto.

Sarà possibile sanare le modifiche mediante pratica di accertamento di conformità, che tenga conto dell'annessione della camera ricadente nell'edificio confinante.

Il costo di regolarizzazione edilizia ed urbanistica, relativo al presente bene, il rilievo puntuale, stesura e presentazione del progetto di accertamento, diritti di segreteria, sanzione, oneri per spese tecniche si stima in euro 3.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, precisando che l'altezza utile dei vani è di m. 2,75 compatibile con i locali abitabili con destinazione civile abitazione.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponature in laterizio, così come i tramezzi.

Intonaci e finiture interne : intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, bagno rivestito in ceramica.

Pavimentazione: piastre in gres .

Non è presente un impianto di climatizzazione e di riscaldamento, centralizzato. E' presente uno split nella zona giorno non funzionante.

Infissi interni ed esterni in legno.

È presente l'impianto idrico e di scarico nei bagni, l'impianto elettrico è sottotraccia.

-Terrazza esterna

Parte della terrazza è coperta con delle lastre di cemento. Non è possibile identificare se si tratti di cemento-amianto

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 8, piano 3

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un Condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, o usi civici.



I lotti sono stati definiti tenendo conto della omogeneità tipologica, della contiguità fisica e funzionale tra le unità immobiliari, nonché della capacità autonoma delle stesse in termini di accessi, impianti e fruibilità.

I quattro beni identificati rispondono ai criteri menzionati e si è proposto di formare un lotto per ogni bene.

Si rimarcano le criticità riscontrate nell'identificazione catastale dei Beni per cui sarà necessario fare riferimento allo "Schema della situazione attuale" riferito ad ogni singolo Bene piuttosto che le attuali inesattezze estratte dall'archivio catastale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 1, piano Rialzato Magazzino identificato nel N.C.E.U. al Fg. 43 Part. 507 Sub 8. Magazzino posizionato nella parte superiore dei un locale ammezzato, attualmente adibito a residenza, libero, nella disponibilità degli esecutati, formato da un vano unico con zona cottura, un bagno e una camera da letto. L'altezza di 2,20 metri non consente l'agibilità dell'unità immobiliare ai fini abitativi. Il fabbricato residenziale plurifamiliare con n° quattro piani fuori terra, è collocato in via Istria n° 7 angolo via Nievo, in posizione centrale del Comune di Selargius in prossimità del palazzo Comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 507, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.510,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 1, piano Rialzato	42,51 mq	1.000,00 €/mq	€ 42.510,00	100,00	€ 42.510,00
Valore di stima:					€ 42.510,00

Valore di stima: € 42.510,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€	4.000

Valore finale di stima: € 38.510,00

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Selargius, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o similari; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile, - divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Stima di riferimento n.1

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari: (Risultato interrogazione: Anno 2025 – I Semestre)

Comune SELARGIUS

Zona OMI: B1/Centrale/VIA MANIN - CENTRO STORICO - SANTU NIGOLA

Tipologia edilizia - Stato - Min- Max

Abitazioni di tipo economico- Normale- 1300- 1750

Magazzini Normale- 800- 1100

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Stima di riferimento n.2

Il mercato immobiliare presso la città di Selargius, a seguito di ricerche, risulta scarso.

Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili siti a Narcao con caratteristiche similari risulta pari ad €/mq 1000,00.

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Dal confronto si può stimare un prezzo medio di riferimento di €/mq 1000,00.

A questo importo andranno applicati dei deprezzamenti relativi a:

Costi per Sanatoria edilizia, adeguamenti edili €4.000,00;

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 2
Appartamento ricompreso all'interno di una maggiore unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. al Fg. 43 Part. 507 Sub 13. Appartamento al piano rialzato di una unità immobiliare oggetto di ristrutturazione edilizia per il quale non è stata effettuata la variazione catastale. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno, due camere, un disimpegno e un bagno, oltre un piccolo ripostiglio. L'appartamento fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con n° quattro piani fuori terra, in posizione centrale del Comune di Selargius in prossimità del palazzo Comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 507, Sub. 13, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 2	70,40 mq	1.700,00 €/mq	€ 119.680,00	100,00	€ 119.680,00
Valore di stima:					€ 119.680,00

Valore di stima: € 119.680,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Quota parte per regolarizzazione Edilizia e Catastale	€	4.000

Valore finale di stima: € 115.680,00

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Selargius, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o similari; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile, - divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Stima di riferimento n.1

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari: (Risultato interrogazione: Anno 2025 – I Semestre)

Comune SELARGIUS

Zona OMI: B1/Centrale/VIA MANIN - CENTRO STORICO - SANTU NIGOLA

Tipologia edilizia - Stato - Min- Max

Abitazioni di tipo economico- Normale- 1300- 1750

Abitazioni di tipo civili Normale- 1700- 2100

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Stima di riferimento n.2

Il mercato immobiliare presso la città di Selargius, a seguito di ricerche, risulta buono.

Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili siti a Selargius con caratteristiche simili risulta pari ad €/mq 1800,00.

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Dal confronto si può stimare un prezzo medio di riferimento di €/mq 1700,00.

A questo importo andranno applicati dei deprezzamenti relativi a:

Costi per Sanatoria edilizia, adeguamenti edili €4.000,00;

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 3
Appartamento ricompreso all'interno di una maggiore unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. al Fg. 43 Part. 507 Sub 13. Appartamento al piano rialzato di una unità immobiliare oggetto di ristrutturazione edilizia per il quale non è stata effettuata la variazione catastale. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno/cucina, una camera, un locale uso deposito, un bagno dotato di antibagno, e un cortile. L'appartamento fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con n° quattro piani fuori terra, in posizione centrale del Comune di Selargius in prossimità del palazzo Comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 507, Sub. 13, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 112.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 3	70,60 mq	1.600,00 €/mq	€ 112.960,00	100,00	€ 112.960,00
Valore di stima:					€ 112.960,00

Valore di stima: € 112.960,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Costi per pratica di regolarizzazione Edilizia e Catastale, comprensivi di sanzioni e diritti di segreteria.	€	4.000

Valore finale di stima: € 108.960,00

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Selargius, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o similari; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile, - divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Stima di riferimento n.1

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari: (Risultato interrogazione: Anno 2025 – I Semestre)

Comune SELARGIUS

Zona OMI: B1/Centrale/VIA MANIN - CENTRO STORICO - SANTU NIGOLA

Tipologia edilizia - Stato - Min- Max

Abitazioni di tipo economico- Normale- 1300- 1750

Abitazioni di tipo civili Normale- 1700- 2100

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Stima di riferimento n.2

Il mercato immobiliare presso la città di Selargius, a seguito di ricerche, risulta buono.

Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili siti a Selargius con caratteristiche similari risulta pari ad €/mq 1800,00.

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Dal confronto si può stimare un prezzo medio di riferimento di €/mq 1600,00.

A questo importo andranno applicati dei deprezzamenti relativi a:

Costi per Sanatoria edilizia, adeguamenti edili €4.000,00;

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 8, piano 3
Appartamento identificato nel N.C.E.U. al Fg. 43 Part. 507 Sub 12. Appartamento al piano terzo ed ultimo piano composto da L'unità immobiliare è costituita da un ingresso/soggiorno, due camere, un bagno, un ampio soggiorno, un vano cucina dotato di caminetto, e un locale dispensa; l'unità immobiliare è dotata di ampia terrazza a livello, tre balconi e un ampio ripostiglio esterno. L'appartamento fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare con n° quattro piani fuori terra, dotato di ascensore, in posizione centrale del Comune di Selargius in prossimità del palazzo Comunale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 507, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 246.330,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Selargius (CA) - Via Istria n.7, interno 8, piano 3	136,85 mq	1.800,00 €/mq	€ 246.330,00	100,00	€ 246.330,00
Valore di stima:					€ 246.330,00

Valore di stima: € 246.330,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Costo per la rimozione delle lastre in cemento / cemento amianto	€	3.000
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	€	4.000

Valore finale di stima: € 239.330,00

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Si assume come parametro il prezzo a mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Selargius, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o similari; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile, - divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Stima di riferimento n.1

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari: (Risultato interrogazione: Anno 2025 – I Semestre)

Comune SELARGIUS

Zona OMI: B1/Centrale/VIA MANIN - CENTRO STORICO - SANTU NIGOLA

Tipologia edilizia - Stato - Min- Max

Abitazioni di tipo economico- Normale- 1300- 1750

Abitazioni di tipo civili Normale- 1700- 2100

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Stima di riferimento n.2

Il mercato immobiliare presso la città di Selargius, a seguito di ricerche, risulta buono.

Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili siti a Selargius con caratteristiche similari risulta pari ad €/mq 1900,00.

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Dal confronto si può stimare un prezzo medio di riferimento di €/mq 1800,00.

A questo importo andranno applicati dei deprezzamenti relativi a:

Costi per Sanatoria edilizia, adeguamenti edili €7.000,00;

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.

Cagliari, li 1/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 1 Inquadramento (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Bene 1 Ispezioni Catastali (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Bene 1 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Bene 1 Atti Abilitativi edilizi ed Urbanistici (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Bene 1 Fotografie (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Bene 1 Schema Situazione Attuale (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Bene 2 Inquadramento (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Bene 2 Ispezioni Catastali (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Bene 2 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Bene 2 Atti Abilitativi edilizi ed Urbanistici (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Bene 2 Fotografie (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Bene 2 Schema Situazione Attuale (Aggiornamento al 01/03/2026)

- ✓ N° 13 Altri allegati - Bene 3 Inquadramento (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Bene 3 Ispezioni Catastali (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Bene 3 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Bene 3 Atti Abilitativi edilizi ed Urbanistici (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Bene 3 Fotografie (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Bene 3 Schema Situazione Attuale (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Bene 4 Inquadramento (Aggiornamento al 01/04/2026)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Bene 4 Ispezioni Catastali (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Bene 4 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Bene 4 Atti Abilitativi edilizi ed Urbanistici (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Bene 4 Fotografie (Aggiornamento al 01/03/2026)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Bene 4 Schema Situazione Attuale (Aggiornamento al 01/03/2026)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMI SITUAZIONE ATTUALE BENE 1, BENE2, BENE 3

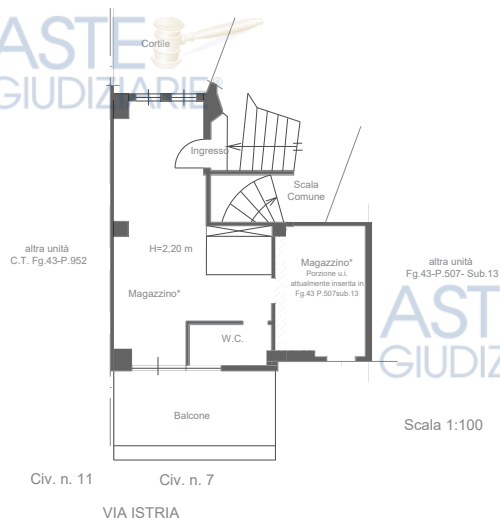
TRIBUNALE DI CAGLIARI
R.G.E. N. 123/2024

SCHEMA SITUAZIONE ATTUALE

Comune di Selargius (CA)

PIANO AMMEZZATO
h= 2,20 m

N.C.E.U. Foglio 43 - Part. 507 - Sub. 8



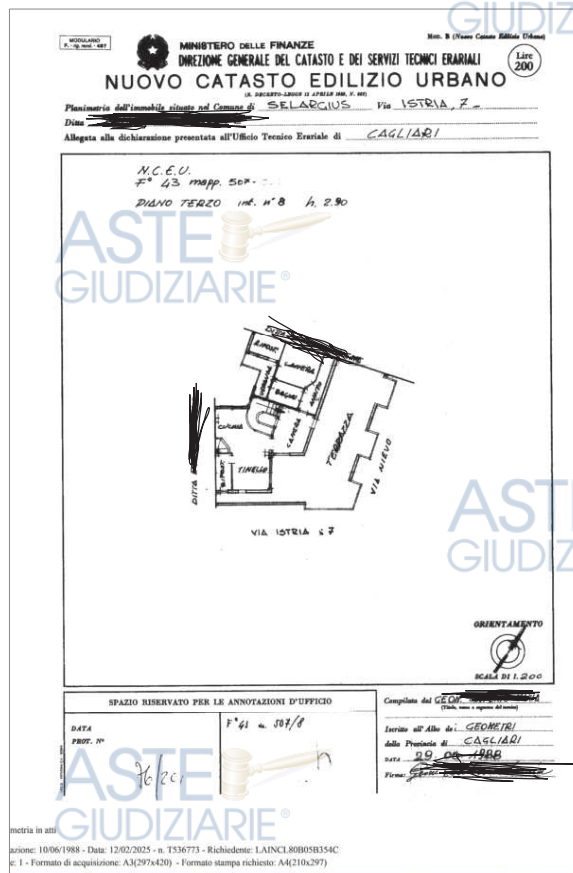
* Nota: Magazzino attualmente arredato e utilizzato ai fini residenziali a causa della presenza di arredi e attrezzature che verranno rimossi con la liberazione dell'unità.

Sgombero S.L. = 39,68 mq
Sgombero S.U. = 31,40 mq
Balcone S.L. = 11,30 mq

LOTTO 1 - BENE 1

Firmato Da: NICOLA LAI Emesso Da: ARUBAPEC ED QUALIFIED CERTIFICATES CA GT Serial#: 1a53a97e1d53676629106b020461826

TRIBUNALE DI CAGLIARI
R.G.E. N. 123/2024
PLANIMETRIA AGLI ATTI NON ATTINENTE
N.C.E.U. Foglio 43 - Part. 507 - Sub. 8



LOTTO 1 - BENE 1

TRIBUNALE DI CAGLIARI
R.G.E. N. 123/2024

Come da Allegato 1 a C.E. Prot. 1701 86 - Rilasciata il 4/05/2007



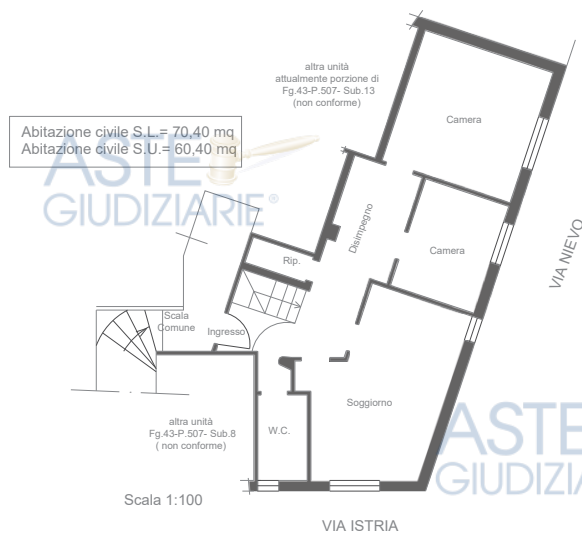
LOTTO 1 - BENE 1

SCHEMA SITUAZIONE ATTUALE

Comune di Selargius (CA)

PIANO RIALZATO
h= 2,67 m

PORZIONE DI N.C.E.U. Foglio 43 - Part. 507 - Sub. 13

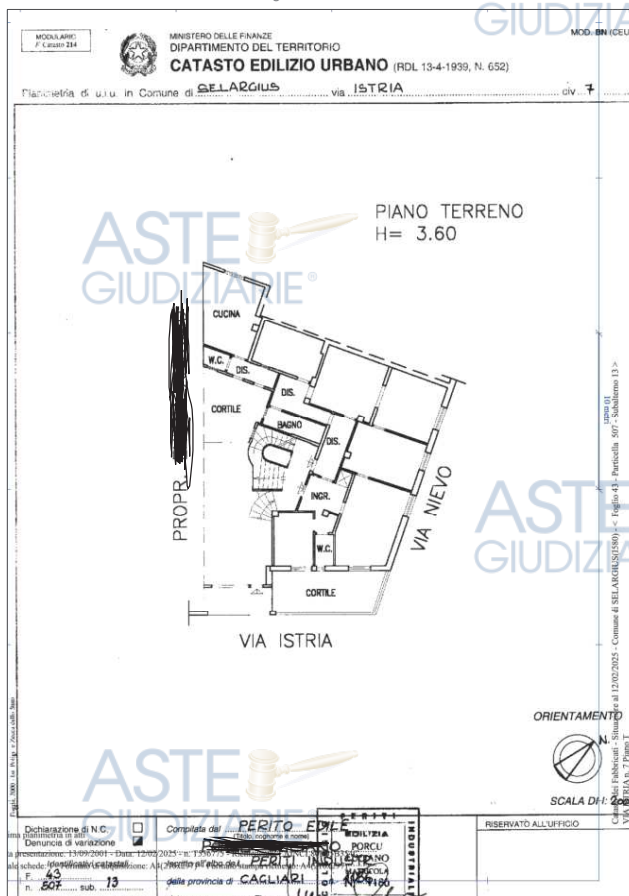


LOTTO 2 - BENE 2

Firmato Da: NICOLA LAI Emesso Da: ARUBAPEC ED QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 1453091e1953676629106b020461826

TRIBUNALE DI CAGLIARI
R.G.E. N. 123/2024

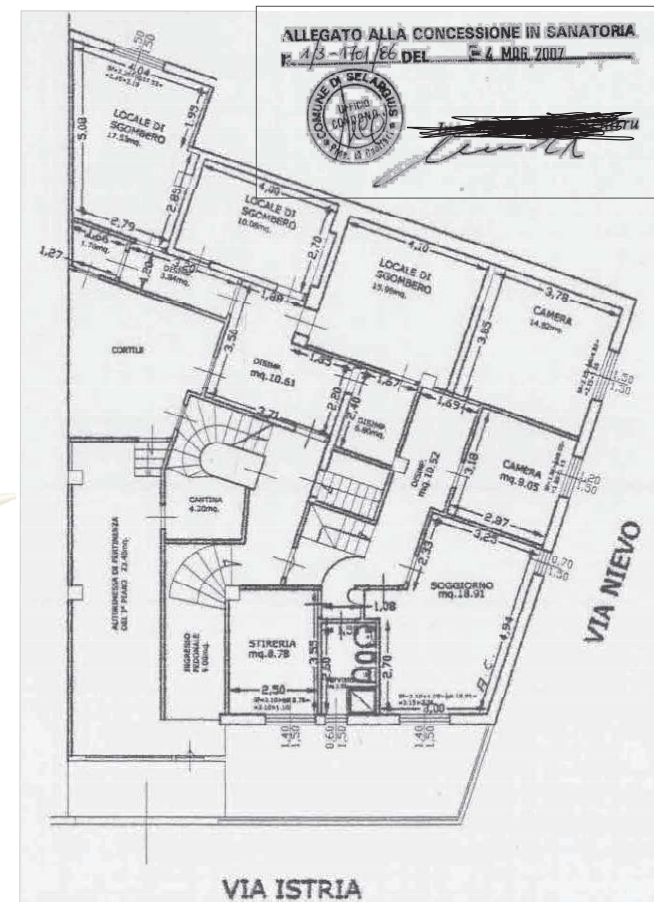
PLANIMETRIA AGLI ATTI NON AGGIORNATA
N.C.E.U. Foglio 43 - Part. 507 - Sub. 13



LOTTO 2 - BENE 2

TRIBUNALE DI CAGLIARI
R.G.E. N. 123/2024

Come da Allegato 1 a C.E. Prot. 1701 86 - Rilasciata il 4/05/2007



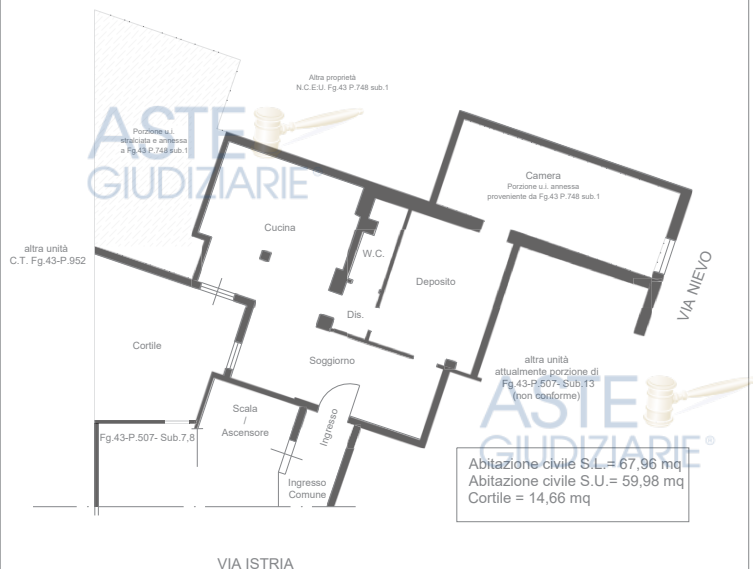
LOTTO 2 - BENE 2

SCHEMA SITUAZIONE ATTUALE

Comune di Selargius (CA)

PIANO RIALZATO
hm= 3,60 m

PORZIONE DI N.C.E.U. Foglio 43 - Part. 507 - Sub. 13
con Annessioni e stralci in precedenza
porzione di Foglio 43 - Part. 748 - Sub. 1



VIA ISTRIA

LOTTO 3 - BENE 3

Firmato Da: NICOLA LAI Emesso Da: ARUBAPEC ED QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial#: 1453091e1959676629106b020461826

TRIBUNALE DI CAGLIARI
R.G.E. N. 123/2024

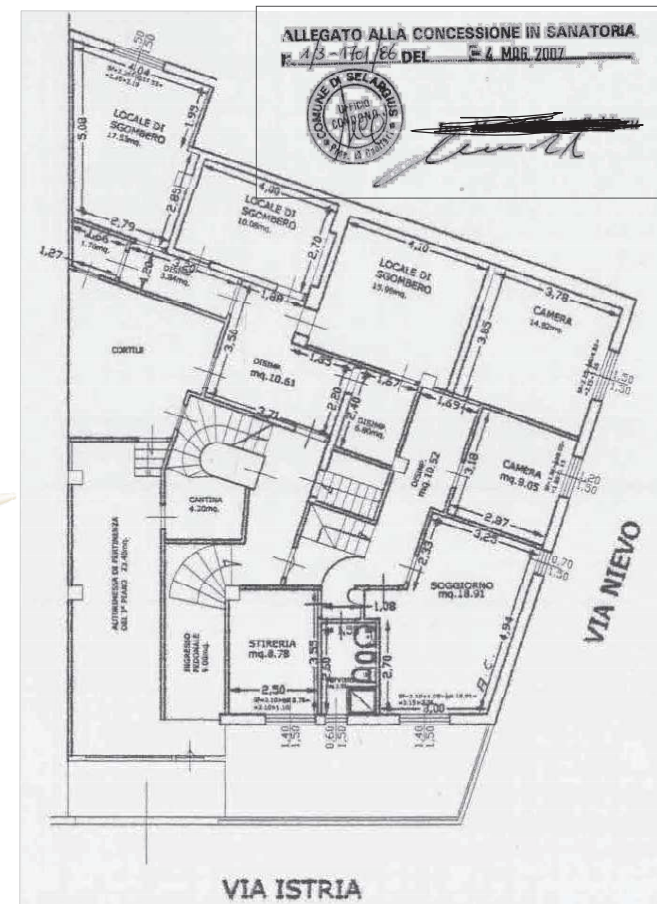
PLANIMETRIA AGLI ATTI NON AGGIORNATA
N.C.E.U. Foglio 43 - Part. 507 - Sub. 13



LOTTO 3 - BENE 3

TRIBUNALE DI CAGLIARI
R.G.E. N. 123/2024

Come da Allegato 1 a C.E. Prot. 1701 86 - Rilasciata il 4/05/2007



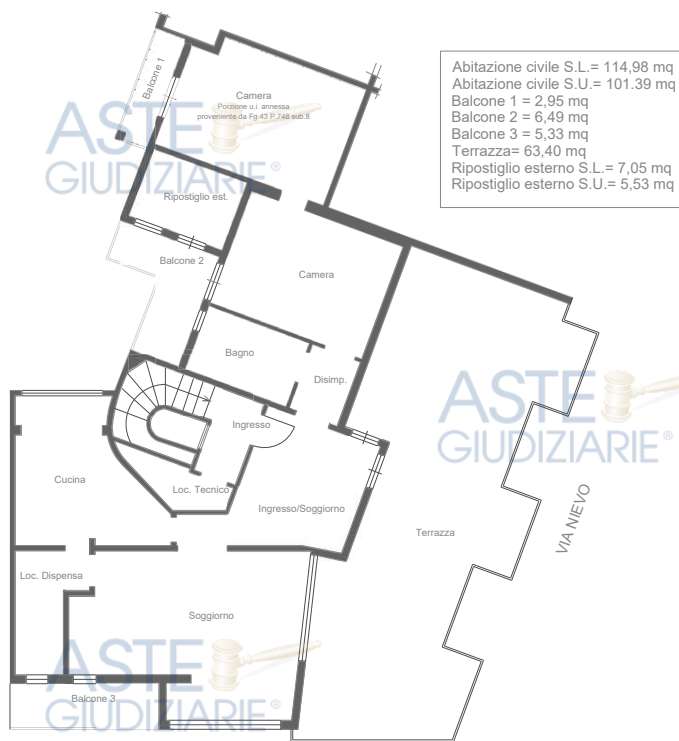
VIA ISTRIA
LOTTO 3 - BENE 3

SCHEMA SITUAZIONE ATTUALE

Comune di Selargius (CA)

PIANO TERZO
h= 2,75 m

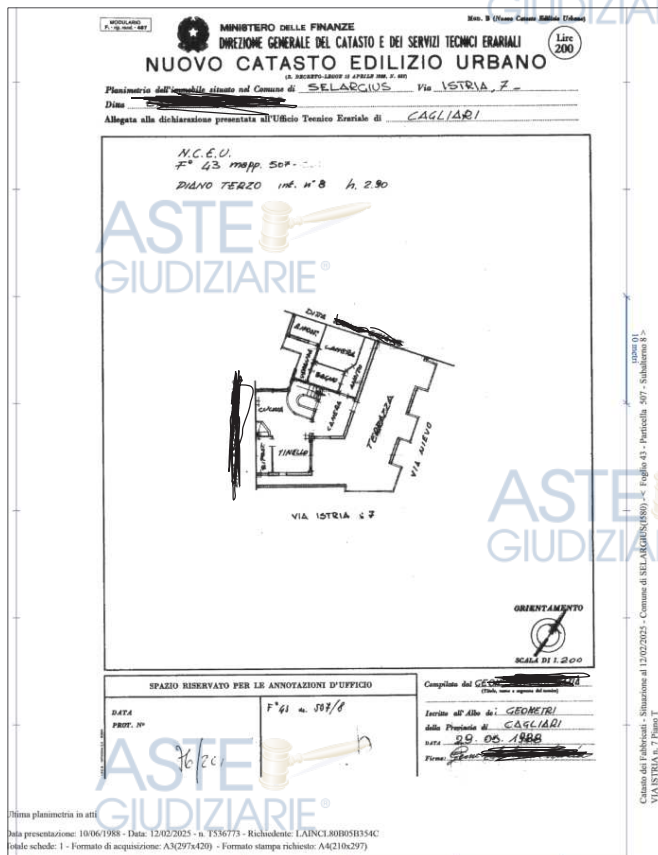
N.C.E.U. Foglio 43 - Part. 507 - Sub. 12
con annesso stanza in precedenza
porzione di Foglio 43 - Part. 748 - Sub. 8



VIA ISTRIA
LOTTO 4 - BENE 4

Firmato Da: NICOLA LAI Emesso Da: ARUBAPEC ED QUALIFIED CERTIFICATES CA OT Serial#: 1453091e1d59676629106b20461826

TRIBUNALE DI CAGLIARI
R.G.E. N. 123/2024
PLANIMETRIA AGLI ATTI NON AGGIORNATA
N.C.E.U. Foglio 43 - Part. 507 - Sub. 12



LOTTO 4 - BENE 4

TRIBUNALE DI CAGLIARI
R.G.E. N. 123/2024

Come da Allegato a C.E. Prot. 6864-95 - Rilasciata il 16/05/2008

