

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simoncini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra.....	7
Descrizione	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra.....	12

Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra	12
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra	15
Composizione lotto	15
Titolarità	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.549,50	21

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Simoncini Simone, con studio in Via Gerolamo Fracastoro, 21 - 09126 - Cagliari (CA), email simonesimoncini71@gmail.com, PEC simone.simoncini@ingpec.eu, Tel. 3280032837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1996 al 18/07/1996	**** Omissis ****	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 12/02/1996 Pratica n. CA0002566 in atti dal 05/01/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 14/ B1.1/1996)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1996 al	**** Omissis ****				
		Atto del 18/07/1996 Pubblico ufficiale NOTAIO ERCOLE BARTOLI Repertorio n. 62497 - VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25850/2005 Reparto PI di CAGLIARI in			

28/10/2005		atti dal 07/11/2005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005	**** Omissis ****	Atto del 28/10/2005 Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 126745 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25850.1/2005 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/11/2005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1996 al 18/07/1996	**** Omissis ****	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 12/02/1996 Pratica n. CA0002566 in atti dal 05/01/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 14/ B1.1/1996)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1996 al	**** Omissis ****	Atto del 18/07/1996 Pubblico ufficiale NOTAIO ERCOLE BARTOLI Repertorio n. 62497 - VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25850/2005 Reparto PI di CAGLIARI in			

28/10/2005		atti dal 07/11/2005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005	**** Omissis ****	Atto del 28/10/2005 Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 126745 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25850.1/2005 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/11/2005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a CAGLIARI il 28/10/2005
 Reg. gen. - - Reg. part. -
 Importo: € 164.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Data: 28/10/2005
 N° repertorio: 126746/28573
- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO
 Iscritto a CAGLIARI il 15/03/2018

Reg. gen. 7770 - Reg. part. 1085
Importo: € 35.531,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° repertorio: 3257/2518

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a CAGLIARI il 06/08/1996
Reg. gen. 62497 - Reg. part. 13283
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a CAGLIARI il 04/11/2005
Reg. gen. 25850 - Reg. part. 126745/28572
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 29/06/2023
Reg. gen. 22168 - Reg. part. 16533
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CAGLIARI il 28/10/2005
Reg. gen. - - Reg. part. -
Importo: € 164.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 28/10/2005
N° repertorio: 126746/28573
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 15/03/2018
Reg. gen. 7770 - Reg. part. 1085
Importo: € 35.531,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
N° repertorio: 3257/2518

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a CAGLIARI il 06/08/1996

Reg. gen. 62497 - Reg. part. 13283

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

Contro **** Omissis ****

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a CAGLIARI il 04/11/2005

Reg. gen. 25850 - Reg. part. 126745/28572

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

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 29/06/2023

Reg. gen. 22168 - Reg. part. 16533

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

Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

I confini dell'immobile sono i seguenti:

Nord-Est: Via Asfodelo;

Sud-Est: Foglio 6, Mappale 4927 (altro fabbricato);

Sud-Ovest: Foglio 6, Mappale 4926 (affaccio sul cortile);

Nord-Ovest: Foglio 6, Mappale 3244 (altro fabbricato);

Piano Terra: Foglio 6, Mappale 4926, Subalterno 1;

Piano Secondo: Foglio 6, Mappale 4926, Subalterno 9.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

I confini dell'immobile sono i seguenti:

Nord-Est: Foglio 6, Mappale 4926, Subalterno 5 (BCNC);

Sud-Est: Foglio 6, Mappale 4926, Subalterno 5 (BCNC);

Sud-Ovest: Foglio 6, Mappale 4627 (Via dei Tralci);

Nord-Ovest: Foglio 6, Mappale 3244 (altro fabbricato).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,11 mq	61,99 mq	1,00	61,99 mq	2,70 m	Primo
Loggia	25,69 mq	31,93 mq	0,40	12,77 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				74,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,76 mq		

Sulla base dei rilievi effettuati, si riporta di seguito l'elenco delle superfici nette divise per vani e relative alla condizione regolarmente autorizzata risultante dall'ultimo progetto assentito:

PIANO PRIMO

ingresso soggiorno 22,70 mq

camera 1 13,97 mq

camera 2 10,72 mq

bagno 6,35 mq

disimpegno 1,37 mq

loggia 1 5,56 mq

loggia 2 5,33 mq

loggia 3 6,46 mq

loggia 4 8,34 mq

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,25 mq		

Sulla base del sopralluogo effettuato, non potendo rilevare l'area di una superficie non delimitata, si riporta di seguito la superficie netta indicata nella planimetria catastale:

PIANO TERRA

posto auto 13,00 mq

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. La facciata, le pareti interne, i pavimenti e i soffitti appaiono in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. Le pareti interne dei muri di confine del cortile presentano un certo degrado della tinteggiatura, il pavimento appare in un discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

Non si rilevano parti comuni

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Non si rilevano parti comuni

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	4926	6	3	A3	4	4 vani	71	309,87	Primo	

Corrispondenza catastale

Le indagini avviate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Cagliari, sono state svolte ai fini della corretta identificazione dell'immobile in questione. Dall'analisi della documentazione prodotta nella presente relazione, si evince che il bene in oggetto sia censito al N.C.E.U. del comune di Cagliari (CA) al Foglio 6

Particella 4926 (ex 1813) Subalterno 6, come riportato nella tabella sovrastante. Alla luce dei rilievi effettuati e dal

confronto di questi ultimi con la planimetria catastale, si dichiara che non sussiste la piena corrispondenza tra

lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali. Si evidenziano difformità relative rispettivamente agli attuali vano cucina (indicato come veranda nella planimetria catastale e considerato area scoperta) e vano ripostiglio (indicato come veranda nella planimetria catastale e considerato area scoperta).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	4926	4	3	C6	1	10 mq	13	23,76	Terra	

Corrispondenza catastale

Le indagini avviate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Cagliari, sono state svolte ai fini della corretta identificazione dell'immobile in questione. Dall'analisi della documentazione prodotta nella presente relazione, si evince che il bene in oggetto sia censito al N.C.E.U. del comune di Cagliari (CA) al Foglio 6

Particella 4926 (ex 1813) Subalterno 4, come riportato nella tabella sovrastante. Alla luce dei rilievi effettuati e dal

confronto di questi ultimi con la planimetria catastale (considerando che la superficie dell'immobile non risultava delimitata), si dichiara che sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 1813 Categoria A3
Dal al 17/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 1813, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano Primo
Dal 17/03/2015 al 25/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 4926, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 Rendita € 309,87 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 1813 Categoria C6
Dal 05/01/2005 al 17/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 1813, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Rendita € 23,76 Piano Terra
Dal 17/03/2015 al 25/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 4926, Sub. 4, Zc. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 mq Superficie catastale 13 Rendita € 23,76 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

Nel Comune di Cagliari vige il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato in via preliminare nell'anno 2021 e in fase di aggiornamento.

L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogena B/B8* (Zone omogenee B ridefinite).

Gli indici urbanistici del Piano Urbanistico Comunale (ex piano regolatore) sono di seguito riportati:

- Indice Fondiario: 3,00 mc/mq
- Rapporto di copertura (indice di utilizzo): 0,30 mq/mq
- H massima: 10,50 m

Dati progetto:

- Area Lotto: 201,81 mq
- Sup. Coperta lotto: 70,23 mq
- Volume edificato: 602,37 mc

Ved. PUC artt. 11, 12, 16, 18

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Nel Comune di Cagliari vige il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato in via preliminare nell'anno 2021 e in fase di aggiornamento.

L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogena B/B8* (Zone omogenee B ridefinite).

Gli indici urbanistici del Piano Urbanistico Comunale (ex piano regolatore) sono di seguito riportati:

- Indice Fondiario: 3,00 mc/mq
- Rapporto di copertura (indice di utilizzo): 0,30 mq/mq
- H massima: 10,50 m

Dati progetto:

- Area Lotto: 201,81 mq
- Sup. Coperta lotto: 70,23 mq
- Volume edificato: 602,37 mc

Ved. PUC artt. 11, 12, 16, 18

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

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

È stata condotta, presso gli uffici tecnici "Edilizia Privata" del Comune di Cagliari, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione.

Di seguito si elencano le autorizzazioni amministrative, relative all'immobile oggetto di stima, ottenute mediante l'accesso agli atti amministrativi effettuato in data 26/11/2024:

- Concessione Edilizia N. 12/95C del 10/02/1995 - rif. pratica edilizia n.3722 parere favorevole prot. n°2286 del

16/02/1995 "Rilasciata a ***** tendente ad ottenere la concessione edilizia per lavori di demolizione di un vecchio fabbricato e costruzione di un nuovo edificio per civile abitazione" iniziati in data 27/03/1995 (come da denuncia del 18/04/1995 n° 6643/A1) e risultanti ultimati alla data del 13/06/1997 in conformità al progetto approvato.

- Certificato di nuova costruzione n°13/97 del 20/06/1997 a richiesta della *****

- Certificato di abitabilità n°26/97 del 03/09/1997 a richiesta della *****
(rif. Certificato di nuova costruzione n°13/97 del 20/06/1997);

- Progetto approvato in data 10/02/1995 n°2019 con successive varianti approvate in data 19/06/1997 prot. n° 8422

- Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE).
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico/condizionamento/ACS.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Come già accennato nella descrizione dell'immobile, lo stato dei luoghi non risulta essere conforme all'ultimo progetto assentito. Per quanto rilevato, la distribuzione interna (disposizione dei tramezzi) risulta coerente con quella indicata nelle planimetrie di progetto. Sono state comunque riscontrate alcune differenze nelle misure interne dei vani rilevate rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato. Si fa notare che nell'attuale vano ripostiglio è stata ricavata una intercapedine al fine di consentire il passaggio di un condotto metallico per convogliare all'esterno i fumi provenienti dall'appartamento al piano terra sottostante. Inoltre, tra la documentazione reperita all'ufficio tecnico comunale mediante l'accesso agli atti, non vi sono pratiche autorizzative relative rispettivamente agli attuali vano cucina (loggia 1 nel progetto approvato) e vano ripostiglio (loggia 2 nel progetto approvato) che pertanto risultano abusivi, come anche indicato ed evidenziato negli elaborati grafici prodotti e allegati alla presente perizia.

Il ripristino delle condizioni dell'immobile, allo stato assentito come da ultimo progetto approvato, consistente nel ripristino delle due logge (1 e 2) e nella eliminazione della servitù per la canna fumaria, potrà essere effettuato mediante la presentazione di una pratica edilizia per lavori di rimozione degli infissi esistenti e ripristino del prospetto come da ultimo progetto approvato.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette difformità (comprendente pratiche edilizie, opere civili, sicurezza e spese tecniche) si stima pari a € 10.000,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

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

È stata condotta, presso gli uffici tecnici "Edilizia Privata" del Comune di Cagliari, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione.

Di seguito si elencano le autorizzazioni amministrative, relative all'immobile oggetto di stima, ottenute mediante l'accesso agli atti amministrativi effettuato in data 26/11/2024:

- Concessione Edilizia N. 12/95C del 10/02/1995 - rif. pratica edilizia n.3722 parere favorevole prot. n°2286 del

16/02/1995 "Rilasciata a ***** tendente ad ottenere la concessione edilizia per lavori di demolizione di un vecchio fabbricato e costruzione di un nuovo edificio per civile abitazione" iniziati in data 27/03/1995 (come da denuncia del 18/04/1995 n° 6643/A1) e risultanti ultimati alla data del 13/06/1997 in conformità al progetto approvato.

- Certificato di nuova costruzione n°13/97 del 20/06/1997 a richiesta della *****

- Certificato di abitabilità n°26/97 del 03/09/1997 a richiesta della *****
(rif. Certificato di nuova costruzione n°13/97 del 20/06/1997);

- Progetto approvato in data 10/02/1995 n°2019 con successive varianti approvate in data 19/06/1997 prot. n° 8422

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

Le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura sono le seguenti:

Il prospetto dell'appartamento sulla via Asfodelo è esposto a nord-est, mentre il prospetto posteriore a sud-ovest.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso scale nel cortile interno.

La struttura dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stata realizzata in muratura portante, conglomerato cementizio armato e laterizi, i solai di copertura e calpestio dell'appartamento sono realizzati in laterocemento. Sia all'interno che all'esterno il manufatto è completo di finiture ed è dotato di impianto a gas per l'acqua calda sanitaria. Sono inoltre presenti pompe di calore. L'esterno è tinteggiato con pittura di colore chiaro su intonaco al civile, gli infissi interni ed esterni sono in pvc, la pavimentazione è in monocottura, gli intonaci interni civili lisciati e tinteggiati con pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico eseguiti sottotraccia e funzionanti. La zona cottura è rivestita di piastrelle in ceramica. I prospetti sono intonacati e tinteggiati così come le pareti interne ed i soffitti. Le porte interne sono in legno. La pavimentazione sia nella zona giorno che nella zona notte, è realizzata con mattonelle. I servizi igienici sono rivestiti con mattonelle in ceramica e sono dotati delle apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia incassati nella muratura. L'approvvigionamento idrico è garantito tramite allaccio alla rete comunale esistente, lo smaltimento delle acque nere è permesso, invece, dalla rete fognaria comunale.

E' presente l'impianto di riscaldamento e deumidificazione del tipo pompe di calore ed una caldaia a gas autonoma per l'acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare, nel complesso, risulta in buono stato d'uso e manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura sono le seguenti:

L'accesso al posto auto avviene attraverso un ingresso carrabile al cortile interno dalla Via Asfodelo.

La struttura del solaio di calpestio su cui è ricavato il posto auto è presumibilmente realizzata in conglomerato cementizio armato. La pavimentazione è in monocottura. Le pareti interne dei muri perimetrali sono intonacati e tinteggiati. L'unità immobiliare, nel complesso, risulta in un discreto stato d'uso e manutenzione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

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

Si riporta che in occasione dell'accesso presso l'immobile oggetto di perizia, avvenuto in data 06/11/2024, l'immobile risultava occupato come riportato nel verbale di sopralluogo redatto da IVG.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

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

Si riporta che in occasione dell'accesso presso l'immobile oggetto di perizia, avvenuto in data 06/11/2024, l'immobile risultava occupato da una struttura in materiale plastico o in resina tipo capanno da giardino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

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

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

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

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO PRIMO

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ASFODELO 63, PIANO TERRA

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Cagliari (CA) in Via Asfodelo n.63. Il suddetto fabbricato è in continuità (confina lateralmente) con altri fabbricati adibiti anch'essi a civile abitazione. Il prospetto frontale esposto a nord-est si affaccia sulla Via Asfodelo mentre quello opposto (posteriore) esposto a sud-ovest si affaccia su un cortile composto da posti auto di proprietà non coperti e da un bene comune non censibile. L'ingresso al fabbricato e all'appartamento è consentito tramite un portone pedonale/carrabile che si affaccia alla strada, al civico n.63 e attraverso un portico comune conduce al suddetto cortile e a una scala esterna da cui si accede all'immobile in questione. La costruzione del fabbricato è stata ultimata nel 1997, come si può evincere dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale mediante accesso agli atti richiesto il 10.09.2024 e eseguito in data 26.11.2024. L'immobile al piano primo adibito a civile abitazione (appartamento) soggetto a pignoramento risulta composto alla data del sopralluogo avvenuto il 06.11.2024: da un ingresso soggiorno, due camere da letto, una cucina (ricavata dalla loggia 1 chiusa senza autorizzazioni), un bagno, un disimpegno, da due logge e da un ripostiglio (ricavato dalla loggia 2 chiusa senza autorizzazioni). Le due logge chiuse senza permessi si affacciano sulla parte posteriore dell'edificio esposta a sud-ovest. L'immobile risulta quindi non conforme all'ultimo progetto assentito. L'altezza utile è di 2,70 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 4926, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 164.472,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un posto auto scoperto e non delimitato, ubicato al piano terra nel cortile interno di un fabbricato (la cui parte comune è identificata al catasto NCEU al F6 P4926 S5 come BCNC) sito nel Comune di Cagliari (CA) in Via Asfodelo n.63. Nel suddetto cortile vi è inoltre un'ulteriore area di categoria catastale C6 (posto auto) di proprietà non coperta (identificata al catasto NCEU al F6 P4926 S3). L'accesso al posto auto è consentito tramite un portone pedonale/carrabile che si affaccia alla Via Asfodelo, al civico n.63 e attraverso un portico comune conduce al suddetto cortile. La costruzione del fabbricato è stata ultimata nel 1997, come si può evincere dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale mediante accesso agli atti richiesto il 10.09.2024 e eseguito in data 26.11.2024. L'immobile al piano terra adibito a posto auto soggetto a pignoramento risulta composto alla data del sopralluogo avvenuto il 06.11.2024 da una porzione di area cortilizia non delimitata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 4926, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.077,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo	74,76 mq	2.200,00 €/mq	€ 164.472,00	100,00	€ 164.472,00
Bene N° 2 - Posto auto Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra	3,25 mq	1.870,00 €/mq	€ 6.077,50	100,00	€ 6.077,50
Valore di stima:					€ 170.549,50

Valore di stima: € 170.549,50

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	10.000

Valore finale di stima: € 160.549,50

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 30/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simoncini Simone

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Cagliari (CA) in Via Asfodelo n.63. Il suddetto fabbricato è in continuità (confina lateralmente) con altri fabbricati adibiti anch'essi a civile abitazione. Il prospetto frontale esposto a nord-est si affaccia sulla Via Asfodelo mentre quello opposto (posteriore) esposto a sud-ovest si affaccia su un cortile composto da posti auto di proprietà non coperti e da un bene comune non censibile. L'ingresso al fabbricato e all'appartamento è consentito tramite un portone pedonale/carrabile che si affaccia alla strada, al civico n.63 e attraverso un portico comune conduce al suddetto cortile e a una scala esterna da cui si accede all'immobile in questione. La costruzione del fabbricato è stata ultimata nel 1997, come si può evincere dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale mediante accesso agli atti richiesto il 10.09.2024 e eseguito in data 26.11.2024. L'immobile al piano primo adibito a civile abitazione (appartamento) soggetto a pignoramento risulta composto alla data del sopralluogo avvenuto il 06.11.2024: da un ingresso soggiorno, due camere da letto, una cucina (ricavata dalla loggia 1 chiusa senza autorizzazioni), un bagno, un disimpegno, da due logge e da un ripostiglio (ricavato dalla loggia 2 chiusa senza autorizzazioni). Le due logge chiuse senza permessi si affacciano sulla parte posteriore dell'edificio esposta a sud-ovest. L'immobile risulta quindi non conforme all'ultimo progetto assentito. L'altezza utile è di 2,70 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 4926, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Nel Comune di Cagliari vige il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato in via preliminare nell'anno 2021 e in fase di aggiornamento. L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogena B/B8* (Zone omogenee B ridefinite). Gli indici urbanistici del Piano Urbanistico Comunale (ex piano regolatore) sono di seguito riportati: - Indice Fondiario: 3,00 mc/mq - Rapporto di copertura (indice di utilizzo): 0,30 mq/mq - H massima: 10,50 m Dati progetto: - Area Lotto: 201,81 mq - Sup. Coperta lotto: 70,23 mq - Volume edificato: 602,37 mc Ved. PUC artt. 11, 12, 16, 18

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un posto auto scoperto e non delimitato, ubicato al piano terra nel cortile interno di un fabbricato (la cui parte comune è identificata al catasto NCEU al F6 P4926 S5 come BCNC) sito nel Comune di Cagliari (CA) in Via Asfodelo n.63. Nel suddetto cortile vi è inoltre un'ulteriore area di categoria catastale C6 (posto auto) di proprietà non coperta (identificata al catasto NCEU al F6 P4926 S3). L'accesso al posto auto è consentito tramite un portone pedonale/carrabile che si affaccia alla Via Asfodelo, al civico n.63 e attraverso un portico comune conduce al suddetto cortile. La costruzione del fabbricato è stata ultimata nel 1997, come si può evincere dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale mediante accesso agli atti richiesto il 10.09.2024 e eseguito in data 26.11.2024. L'immobile al piano terra adibito a posto auto soggetto a pignoramento risulta composto alla data del sopralluogo avvenuto il 06.11.2024 da una porzione di area cortilizia non delimitata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 4926, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel Comune di Cagliari vige il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato in via preliminare nell'anno 2021 e in fase di aggiornamento. L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogena B/B8* (Zone omogenee B ridefinite). Gli indici urbanistici del Piano Urbanistico Comunale (ex piano regolatore) sono di seguito riportati: - Indice Fondiario: 3,00 mc/mq -

Rapporto di copertura (indice di utilizzo): 0,30 mq/mq - H massima: 10,50 m Dati progetto: - Area
Lotto: 201,81 mq - Sup. Coperta lotto: 70,23 mq - Volume edificato: 602,37 mc Ved. PUC artt. 11, 12,
16, 18

Prezzo base d'asta: € 160.549,50

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®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.549,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 4926, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	74,76 mq
Stato conservativo:	Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. La facciata, le pareti interne, i pavimenti e i soffitti appaiono in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Cagliari (CA) in Via Asfodelo n.63. Il suddetto fabbricato è in continuità (confina lateralmente) con altri fabbricati adibiti anch'essi a civile abitazione. Il prospetto frontale esposto a nord-est si affaccia sulla Via Asfodelo mentre quello opposto (posteriore) esposto a sud-ovest si affaccia su un cortile composto da posti auto di proprietà non coperti e da un bene comune non censibile. L'ingresso al fabbricato e all'appartamento è consentito tramite un portone pedonale/carrabile che si affaccia alla strada, al civico n.63 e attraverso un portico comune conduce al suddetto cortile e a una scala esterna da cui si accede all'immobile in questione. La costruzione del fabbricato è stata ultimata nel 1997, come si può evincere dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale mediante accesso agli atti richiesto il 10.09.2024 e eseguito in data 26.11.2024. L'immobile al piano primo adibito a civile abitazione (appartamento) soggetto a pignoramento risulta composto alla data del sopralluogo avvenuto il 06.11.2024: da un ingresso soggiorno, due camere da letto, una cucina (ricavata dalla loggia 1 chiusa senza autorizzazioni), un bagno, un disimpegno, da due logge e da un ripostiglio (ricavato dalla loggia 2 chiusa senza autorizzazioni). Le due logge chiuse senza permessi si affacciano sulla parte posteriore dell'edificio esposta a sud-ovest. L'immobile risulta quindi non conforme all'ultimo progetto assentito. L'altezza utile è di 2,70 m.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Asfodelo 63, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 4926, Sub. 4, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	3,25 mq
Stato conservativo:	Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. Le pareti interne dei muri di confine del cortile presentano un certo degrado della tinteggiatura, il pavimento appare in un discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un posto auto scoperto e non delimitato, ubicato al piano terra nel cortile interno di un fabbricato (la cui parte comune è identificata al catasto NCEU al F6 P4926 S5 come BCNC) sito nel Comune di Cagliari (CA) in Via Asfodelo n.63. Nel suddetto cortile vi è inoltre un'ulteriore area di categoria catastale C6 (posto auto) di proprietà non coperta (identificata al catasto NCEU al F6 P4926 S3). L'accesso al posto auto è consentito tramite un portone pedonale/carrabile che si affaccia alla Via Asfodelo, al civico n.63 e attraverso un portico comune conduce al suddetto cortile. La costruzione del fabbricato è stata ultimata nel 1997, come si può evincere dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale mediante accesso agli atti richiesto il 10.09.2024 e eseguito in		

data 26.11.2024. L'immobile al piano terra adibito a posto auto soggetto a pignoramento risulta composto alla data del sopralluogo avvenuto il 06.11.2024 da una porzione di area cortilizia non delimitata.

Vendita soggetta a IVA:

NO