

studio Ingegneris

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VIA ARGENTIERA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n.179/2024

GIUDICE EE.II.: DOTT.SSA FRONGIA VALENTINA

CTU: ING. IVAN LECCA

Elaborato: Perizia dell'esperto ex Art.568 c.p.c.
Versione Privacy



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Composizione lotto	7
Titolarità	7
Stato di occupazione.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

All'udienza del 18/06/2025, il sottoscritto Ing. Lecca Ivan, con studio in Via Palestrina 118 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email lcivan@tiscali.it, PEC ivan.lecca@ingpec.eu, Tel. 070 2355921, Fax 070 2355921, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Donori (SU) - via Vittorio Emanuele 115, piano T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1960 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Atzori	19/10/1960	13913	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio territoriale di Cagliari	26/10/1960	11976	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/12/2007 al 19/09/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CLARKSON PIERFRANCESCO	18/12/2007	856	738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio territoriale di Cagliari	21/12/2007	50626	33315
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da conc. a garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 21/12/2007
Reg. gen. 50627 - Reg. part. 9872
Importo: € 171.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 29/07/2024
Reg. gen. 24911 - Reg. part. 19480
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

l'unità immobiliare confina:

- 1.con la via Vittorio Emanuele;
- 2.con il Foglio 25 mappale 271 sub.2;
- 3.con il Foglio 25 mappale 273;
- 4.con il Foglio 25 mappale 272;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,40 mq	136,81 mq	1	136,81 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	7,37 mq	11,74 mq	0,25	2,94 mq	3,00 m	T
Cortile	47,30 mq	51,36 mq	0,18	9,24 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				148,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

l'immobile è in buone condizioni di manutenzione in tutte le sue parti.

PARTI COMUNI

nel cortile retrostante sono presenti le tubazioni e gli scarichi dell'appartamento di proprietà dei venditori, ubicato al primo piano alto e contraddistinto con il subalterno 2 e come scritto nell'art.2 dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Clarkson in data 18/12/2007 rep. 856 "i proprietari dell'appartamento oggetto del presente atto si obbligano, previo avviso anticipato, di concedere ai venditori o ad un loro delegato l'accesso esclusivamente per opere di ispezione, guasto o straordinaria manutenzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	271	1		A4	4	5 vani	130	204	T	si

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1998 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 271, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 204,00 Piano T

		Graffato SI
Dal 18/12/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 271, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 204,00 Piano T Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 19/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 271, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 130 Rendita € 204,00 Piano T Graffato SI

gli attuali titolari corrispondono a quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto è inserito in zona B di completamento, tali aree sono disciplinate dall'Art.7 del Programma di Fabbricazione del comune di Donori.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Questa unità immobiliare è la parte dell'edificio realizzato prima del 01/09/1967, quindi negli archivi del comune non esiste specifica Licenza Edilizia in quanto non richiesta prima della data suddetta.

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.

L'agibilità non è presente, per poter presentare la dichiarazione di agibilità dell'unità il vano adibito a cucinino deve essere destinato a disimpegno/antibagno. In quanto la normativa urbanistica non consente l'accesso diretto al bagno senza un antibagno. I costi della pratica per la dichiarazione di agibilità dei locali sono di circa € 2000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. esposizione della facciata su via Emanuele è a nord-est;

2. l'altezza dell'appartamento è 270 cm misurata;

3. la struttura portante verticale è formata da muratura in blocchi potanti; (in buone condizioni);

4. solai i latero-cemento, travetti e pignate, (in buone condizioni);

5. pareti esterne, muratura, in laterizio finite con intonaco e mattoncini pieni in laterizio, le pareti interne sono tramezzi e muratura portante in laterizio (in buone condizioni);

6. pavimenti sono in gres porcellanato (in buone condizioni);

7. infissi in legno, (in buone condizioni);

8. impianto elettrico sottotraccia (in buone condizioni).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Donori (SU) - via Vittorio Emanuele 115, piano T

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dei proprietari, marito e moglie e tre figli

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non esistono vincoli di censo, livello, usi civici, mentre è presente una servitù di passaggio, infatti nel cortile passa la tubazione di scarico dell'appartamento edificato al primo e secondo piano distinto catastalmente al sub.2

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Donori (SU) - via Vittorio Emanuele 115, piano T
Appartamento è ubicato al piano terra di una casa a tre piani (T-1-2) edificata in zona completamente urbanizzata nel centro di Donori a carattere residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 271, Sub. 1, Categoria A4, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 104.293,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio stesso, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo e inoltre considerando: 1) la destinazione d'uso (residenziale); 2) le caratteristiche costruttive e di finitura ed il grado di manutenzione, (la struttura portante della palazzina che contiene l'unità immobiliare è in muratura), lo stato di manutenzione della struttura esterna è da considerarsi buona e le aree interne degli ambienti sono in discreto stato di manutenzione; 3) il CTU durante il sopralluogo ha potuto constatare che la disposizione degli ambienti interni è la seguente: Balcone in cui è ubicata la porta d'accesso, l'ingresso/corridoio, 2 camere, disimpegno, cucina/pranzo, cucinino e bagno. Inoltre sono presenti un cortile e una tettoia. Tra la cucina ed il bagno nella disposizione rilevata c'è il cucinino che deve essere riportato a disimpegno/antibagno in quanto la normativa urbanistica per ottenere l'agibilità non consente l'ingresso diretto al bagno da altri ambienti principali. La pratica per l'ottenimento dell'agibilità ha un costo di 2000,00 €. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore dell'unità immobiliare, sarà di € 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Donori (SU) - via Vittorio Emanuele 115, piano T	148,99 mq	700,00 €/mq	€ 104.293,00	100,00	€ 104.293,00
Valore di stima:					€ 104.293,00

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.

Quartu Sant'Elena, li 22/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lecca Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 4.2 ESTRATTO DI MATRIMONIO_Frau e Pibiri (Aggiornamento al 02/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 5_DOC.FOTO (Aggiornamento al 02/11/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 1_ATTO DI ACQUISIZIONE IMMOBILE E TRASCRIZIONE (Aggiornamento al 02/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO_3_ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 02/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO_2.1_VISURE_CATASTALI (Aggiornamento al 02/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4.1_certificato di stato civile (Aggiornamento al 02/11/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO_2.2_PLANIMETRIE_CATASTALI (Aggiornamento al 02/11/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Donori (SU) - via Vittorio Emanuele 115, piano T
Appartamento è ubicato al piano terra di una casa a tre piani (T-1-2) edificata in zona completamente urbanizzata nel centro di Donori a carattere residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 271, Sub. 1, Categoria A4, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto è inserito in zona B di completamento, tali aree sono disciplinate dall'Art.7 del Programma di Fabbricazione del comune di Donori.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Donori (SU) - via Vittorio Emanuele 115, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 271, Sub. 1, Categoria A4, Graffato si	Superficie	148,99 mq
Stato conservativo:	l'immobile è in buone condizioni di manutenzione in tutte le sue parti.		
Descrizione:	Appartamento è ubicato al piano terra di una casa a tre piani (T-1-2) edificata in zona completamente urbanizzata nel centro di Donori a carattere residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dei proprietari, marito e moglie e tre figli		

