

Copia della perizia epurata dai dati sensibili

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®





TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.



Abitazione con cortile di pertinenza, ubicata a Capoterra (CA) in via Santa Barbara n.16

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feduzi Alessandra

Esecuzione Immobiliare 227/2024 del R.G.E.



promossa da

**** **Omissis** ****



**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini	5
Consistenza	6
Stato conservativo.....	7
Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Composizione lotto.....	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17
ELENCO ALLEGATI	18

INCARICO

All'udienza del 14/05/2025, il sottoscritto Ing. Feduzi Alessandra, con studio in Via Oristano, 21 - 09028 - Sestu (CA), email ing.alessandrafeduzi@gmail.com, PEC alessandra.feduzi@ingpec.eu, Tel. 070238874, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capoterra (CA) - via Santa Barbara n.16.

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con l'atto di pignoramento, rep.5603, notificato in data 25/09/2024 ai debitori ** Omissis ** e ** Omissis **, pubblicato nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 11/10/2024 con i nn. di r.p/r.g. 25271/32489, ** Omissis ** chiedeva il pignoramento della seguente unità immobiliare di proprietà per la quota di 1/2 della sig. ** Omissis ** e per la quota di 1/2 del sig. ** Omissis **, così identificato:

- Unità Immobiliare (abitazione di tipo popolare), censita al Catasto Urbano, foglio 10, particella 224, sita in via Santa Barbara n.30, piano T, Capoterra.

Così come disposto dall'art.567, comma 2, del codice di procedura civile, il creditore procedente ha depositato la relazione redatta dal dott. Mario Sculco, notaio in Soverato, in data 17/10/2024.

Nella relazione notarile, è riportata l'identificazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, secondo le risultanze catastali alla data del 16/10/2024, che risulta coincidente con quella riportata nell'atto di pignoramento.

I dati catastali riportati nella relazione notarile coincidono anche con quelli riportati nelle visure catastali (All. n.2), eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi Catastali (catasto terreni-fabbricati) ed aggiornate al 31/01/2026.

Per quanto riguarda le Formalità Pregiudizievoli, considerato che la relazione notarile si basa su accertamenti eseguiti a tutto il 16/10/2024, in data 31/01/2026 è stata eseguita una ispezione ipotecaria per i nominativi dei debitori (All. n.3), dalla quale non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già elencate nella suddetta relazione notarile.

Nella relazione notarile sono indicati i titoli di provenienza del bene pignorato.

La copia dell'atto di acquisto dell'immobile da parte dei debitori è stata richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari ed allegato alla presente relazione insieme alle copie dell'atto di acquisto di quote del bene, delle denunce di successione richieste alla Conservatoria dei RR.II. ed all'Ufficio del Registro (All. n.4).

In ogni caso, per quanto riguarda i titoli (n.2 atti di compravendita e n.3 denunce di successione) con i quali lo stesso immobile è pervenuto ai venditori si fa riferimento a quanto riportato nella relazione notarile.

Infine, nella relazione notarile non si rilevano segnalazioni circa la mancanza di continuità nel ventennio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In data 29/08/1950 decedeva **** Omissis ****, lasciando a succedergli i sei figli, **** Omissis ****, i quali, in virtù della dichiarazione di successione rep. 41, vol.921, registrata a Cagliari il 11/10/1983, domanda di voltura n.312 del 20/10/1983, ereditarono una quota pari ad 1/6 ciascuno della proprietà del fabbricato in questione.

Successivamente, **** Omissis ****, con atto di compravendita a rogito notaio Antonio Saba, rep.12757/12488 del 27/10/1983, trascritto a Cagliari il 10/11/1983 ai nn. 23170 di R.G. e 18764 di R.P., acquisiva quattro quote di proprietà del bene dai suoi fratelli **** Omissis ****, divenendo così proprietario dei 5/6 del fabbricato.

N.B.:nella relazione notarile la data di trascrizione di questo atto è errata, infatti la data di trascrizione corretta è il 10/11/1983. La copia di questo titolo è allegata alla presente relazione.

Quindi, la quota di 1/6 rimaneva in capo al fratello **** Omissis **** il quale, deceduto in data 08/10/2000, lasciava a succedergli la moglie **** Omissis **** e dieci figli, **** Omissis ****.

Con la dichiarazione di successione n.44/216 del 23/05/2007, trascritta a Cagliari il 29/09/2007 ai nn.38783 di R.G. e 25570 di R.P., **** Omissis **** acquisiva la quota di 1/18 (=50/900) di proprietà dell'immobile, mentre i dieci figli acquisivano la quota pari a 1/90 (=10/900) dello stesso bene.

Ora, in data 06/01/2007 è deceduto anche **** Omissis ****, intestatario della quota di proprietà dell'immobile pari a 5/6 (= 750/900), i cui eredi erano i fratelli superstiti ed i nipoti figli dei fratelli premorti.

Con le dichiarazioni di successione rep.87/215 del 15/05/2007, trascritta a Cagliari il 17/09/2007 ai nn. 36876 di R.G. e 24480 di R.P., e rep.59/228 del 18/12/2007, trascritta a Cagliari il 07/04/2008 ai nn.12365 di R.G. e 8380 di R.P., la quota di proprietà dell'immobile veniva così ripartita tra gli eredi:

- la quota di 1/6 (=150/900) ciascuno ai tre fratelli superstiti, **** Omissis ****,
- la quota di 1/18 (=50/900) ciascuno ai tre nipoti, figli della premorta sorella **** Omissis ****;
- la quota di 1/90 (=10/900) ciascuno ai dieci nipoti, figli del premorto fratello **** Omissis ****, **** Omissis ****.

Con tutti questi passaggi si è perfezionata la piena proprietà dell'immobile in capo ai suddetti eredi di **** Omissis **** (quota 1/6) e **** Omissis **** (quota 5/6), che nell'anno 2007, con atto a ministero del notaio Roberto Putzolu, rep.116504 del 27/09/2007, trascritto a Cagliari il 26/10/2007 ai nn. 43036 di R.G. e 28330 di R.P., hanno ceduto l'immobile ai debitori **** Omissis ****.

Questo atto è allegato al presente elaborato, come pure l'atto di acquisto di quote da parte di **** Omissis ****, le dichiarazioni di successione di **** Omissis ****, di **** Omissis **** e **** Omissis **** (all. n.4).

Contestualmente alla stipula di quest'atto è stata trascritta l'accettazione tacita delle eredità devolute in virtù delle dichiarazioni di successione contro **** Omissis **** e a favore dei loro eredi e venditori dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 31/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Cagliari il 26/10/2007
Reg. gen. 43039 - Reg. part. 8283
Quota: 1/1
Importo: € 127.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Interessi: € 42.500,00
Rogante: notaio Roberto Putzolu
Data: 27/09/2007
N° repertorio: 116505
N° raccolta: 29782
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Cagliari il 13/04/2016
Reg. gen. 9919 - Reg. part. 1248
Quota: 1/2
Importo: € 36.024,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.512,39
Rogante: EQIOTALIA CENTRO S.p.A.
Data: 12/04/2016
N° repertorio: 2538
N° raccolta: 2516

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 11/10/2024
Reg. gen. 32489 - Reg. part. 25271
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

Il fabbricato con cortili di pertinenza, è censito al catasto fabbricati di Capoterra con il mappale 224 del foglio 10, corrispondente al mappale 224 del catasto terreni, così come si vede nella mappa catastale.

Dalla stessa mappa del catasto terreni si vede come tale particella confini, procedendo in senso orario, con la via Santa Barbara, con il mappale 2697, con il mappale 225, con il mappale 566 e con il mappale 856, tutti corrispondenti a fabbricati con aree cortilizie di pertinenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile in ingresso dalla via S.Barbara	81,50 mq	82,10 mq	0,20	16,42 mq	0,00 m	
Cortiletto interno 1	7,80 mq	9,70 mq	0,20	1,94 mq	0,00 m	
Cortiletto interno 2	5,80 mq	7,70 mq	0,20	1,54 mq	0,00 m	
Abitazione	92,00 mq	113,30 mq	1,00	113,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				133,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di Capoterra al "foglio 10, mappale 224", è costituito da un fabbricato su un unico livello a destinazione residenziale con cortile di pertinenza esclusiva.

L'abitazione è raggiungibile attraversando l'area cortilizia di pertinenza esclusiva con accesso, pedonale e carrabile, dalla via Santa Barbara n.16.

Dal cancello a due ante si accede all'area cortilizia, completamente pavimentata con piastrelle di vario tipo. Tale area è suddivisa in tre porzioni delimitate da gradini che consentono, insieme ad una lieve pendenza delle parti pavimentate, di raggiungere il fabbricato che si trova in posizione più elevata rispetto alla strada. La parte di cortile in corrispondenza del cancello di ingresso è coperta.

In questa area cortilizia sono presenti diverse aiuole, oltre che un bancone in muratura, addossato al prospetto del fabbricato ed in parte sul muro di confine destro, in cui sono presenti diversi manufatti tra cui un caminetto con relativa canna fumaria.

Dal cortile si accede all'abitazione che consta di un ambiente di ingresso e pranzo su cui si aprono, procedendo in senso orario, un soggiorno, la cucina ed il bagno 1.

Da questo primo ambiente si accede al soggiorno e da questo al disimpegno 1. Da questo primo disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale, priva di aperture verso l'esterno, al disimpegno 2 e al cortiletto 1, parzialmente coperto con lastre probabilmente in cemento amianto.

Procedendo nel disimpegno 2 si accede alla camera da letto doppia con finestra sul cortiletto 1 e ad al bagno 2. Quest'ultimo ha una portafinestra che conduce al cortiletto 2, completamente coperto con lastre ondulate probabilmente in cemento amianto.

Tutti gli ambienti fin qui descritti hanno pavimentazioni a quote diverse, dato che all'interno dell'abitazione sono presenti diversi gradini. Inoltre, gli stessi ambienti sono tutti dotati di controsoffitti, piani o inclinati, realizzati con tecniche e materiali diversi.

Nessuno di questi ambienti ha una altezza interna uguale o maggiore di 2,70 m, ed alcuni di essi hanno altezze addirittura inferiori a 2,40 m.

Si precisa che l'altezza interna uguale o maggiore di 2,70 è requisito fondamentale (oppure di 2,40 m per bagni e disimpegni), insieme alle superfici aero/illuminanti, per stabilire se si tratti o meno di un ambiente a destinazione residenziale.

In generale le finiture sono di tipo modesto, oltre che datate. In particolare i serramenti, realizzati in alluminio anodizzato color bronzo a taglio freddo, sono datati e sono di scarsa qualità.

I pavimenti sono in piastrelle in gres di vario formato. Le pareti presentano diverse finiture e rivestimenti, alcune sono intonacate e tinteggiate, altre decorate, altre ancora, oltre a quelle dei bagni e della cucina, presentano dei placcaggi in materiali lapidei o ceramici. Per quanto è stato possibile osservare, entrambi i servizi igienici dell'abitazione erano funzionanti e dotati delle apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, vaso, vasca o doccia).

Gli impianti elettrico, di illuminazione e idrico apparivano realizzati sottotraccia e funzionanti. Nel vano di ingresso è presente un caminetto, nel disimpegno 1 è presente una stufa a pellet, nel soggiorno e nelle due camere da letto sono presenti delle pompe di calore, non funzionanti a detta dei debitori. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldino a gas ubicato nel cortiletto 1.

Come detto, i vani di questa abitazione non solo hanno i pavimenti a quote diverse, via via crescenti dall'ingresso verso il bagno 2, ma hanno anche altezze interne differenti e tutte inferiori a 2,70 m, vista la presenza del controsoffitto (piano o inclinato) in ognuno di essi. Addirittura, in alcuni di essi l'altezza interna è inferiore anche a 2,40 m. Come detto, vista la presenza dei controsoffitti non è stato possibile individuare le reali altezze dei diversi vani e, in generale, risalire al volume edilizio attuale.

Come rilevato in occasione del sopralluogo tutti i vani del fabbricato erano allestiti ad uso abitativo. Tuttavia, per alcuni ambienti questa destinazione d'uso non corrisponde a quella indicata nel progetto approvato con la C.E n. 316/1998.

Per una migliore comprensione della consistenza dell'intero bene pignorato, così come appena descritto, si rimanda agli elaborati redatti dalla scrivente, rappresentanti lo stato dello stesso bene alla data del sopralluogo (All. n.7).

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, l'immobile si trova in uno stato di conservazione e manutenzione scadente che denota la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento, oltre che una scarsa qualità edilizia.

Internamente sono visibili fenomeni di infiltrazione dalle coperture abbastanza importanti. Tuttavia, vista la presenza dei controsoffitti non è stato possibile ispezionare lo stato conservativo delle coperture.

Esternamente, l'area cortilizia di pertinenza, lievemente pendente, si presenta interamente pavimentata e sfalsata su più livelli raccordati da gradini (All. n.1-Fotografie).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	224			A4	2	5 vani	91	253,06	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	224				ente urbano		02.35			

Corrispondenza catastale

Gli estremi catastali del Bene n.1, estratti dalla visura storica per immobile del 31/01/2026 del catasto fabbricati del comune censuario di Capoterra (All. n.2), corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento per la procedura iscritta al R. Es. n.227/2024.

L'unica difformità che si rileva nella visura è quella corrispondente al numero civico. Infatti, nella visura è indicato il n.30, mentre nella realtà il numero civico è il 16.

Per il Bene n.1 è disponibile agli atti del catasto fabbricati la planimetria catastale (All. n.2).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo l'art.9 dello strumento urbanistico vigente (P.U.C.) nel comune di Capoterra, l'immobile ricade in zona omogenea "A - Centro Storico", sub zona "A1 - Centro matrice di prima formazione."

Sempre tale articolo per la sub zona A1 rimanda all'Allegato 1 - 'Perimetrazione del Centro Storico e degli ambiti di interesse storico. Norme tecniche di attuazione', di cui alla Deliberazione di C.C. n. 1 del 10.01.2003, modificata dalla Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 119/DG del 20.03.2003).

L'attività edilizia è disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con delibera del Consiglio Comunale n.19 del 24-03-2003 e successiva variante approvata definitivamente con delibera C.C.n.53 del 28-11-2008 e pubblicata sul BURAS in data 10-03-2009.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico con Determinazione del Direttore del Servizio Tutela Paesaggistica per le province di Cagliari e Carbonia Iglesias n.3491 / TP-CA CI del 27-07-2011 è coerente (con alcune eccezioni) ai sensi della L.R. 4/2009, anche per gli effetti di cui all'art.9 della L.R. n.28/1998.

Gli interventi che modificano lo stato dei luoghi devono preventivamente acquisire l'autorizzazione paesaggistica delegata al Comune ai sensi dell'art.3 della L.R. 28/1998.

Per le norme di attuazione della zona A1 si dovrà fare riferimento al piano particolareggiato (PPCS), o meglio alla Variante al Piano Particolareggiato delle Zone A1, A3 e A4 Centro Matrice di Capoterra e Centri Storici di San Gerolamo e Santa Barbara, del 2014, aggiornato a gennaio 2016 a seguito della Deliberazione del C.C. n.68 del 30/09/2015 di recepimento delle osservazioni.

Secondo il PPCS vigente l'immobile ricade all'interno dell'Isolato 6, appartiene all'UMI 28/6, la cui scheda di riferimento è la 124 della TAV.15 della medesima Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'immobile in questione è stato certamente edificato prima dell'anno 1967, dato che di esso si hanno notizie nella denuncia di successione di **** Omissis **** a favore dei figli (All. n.4).

I primi titoli edilizi rilasciati a **** Omissis ****, divenuto nel frattempo proprietario della quota pari a 5/6 dell'immobile, sono quelli di seguito elencati (All. n.5):

-Concessione Edilizia n.316 del 06/11/1998 - rilasciata per la ristrutturazione e risanamento igienico di un fabbricato ad uso abitazione e la costruzione di un passo carraio coperto;

-Autorizzazione Edilizia n.148 del 07/10/2003 in parziale sanatoria ai sensi dell'art.16 della L.R. n.23/1985 - rilasciata per opere di demolizione e i lavori di ripristino del cancello carrabile;

-Autorizzazione Edilizia n.22 del 30/03/2004 - rilasciata per i lavori di copertura del passo carraio e il rifacimento del muro di proprietà sul confine.

Dall'esame del progetto allegato alla C.E. n.316 del 06/11/1998 si apprende che lo stesso riguardava la costruzione di un passo carraio coperto e il risanamento igienico e funzionale di un fabbricato esistente ad uso abitazione, ubicato in via Santa Barbara (C.F. Capoterra Fg.10 Mapp.224).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato in occasione dell'accesso agli stessi del 03/12/2025 e rappresentato negli Elaborati redatti dalla scrivente (All. n.7), e quanto rappresentato nel progetto approvato con la C.E. n.316/1998 (All. n.5), si evince che l'immobile pignorato non è conforme al progetto allegato alla suddetta concessione edilizia.

Infatti, così come si vede nell'elaborato di confronto redatto dalla scrivente (All. n.7 - Elaborati n.7.2-7.3) la consistenza dell'abitazione attuale è differente da quella rappresentata nella "situazione modificata" di progetto.

In particolare si rileva che:

- la veranda in ingresso è stata chiusa con dei serramenti e trasformata nell'ambiente di ingresso e pranzo;
- l'ingresso alla cucina, diversamente da quanto in progetto, è su questo vano di ingresso;
- il vano di ingresso e pranzo è direttamente comunicante con il soggiorno;
- il salotto è diventato la camera da letto matrimoniale, priva di aereazione e illuminazione naturale, l'originale varco di ingresso dal soggiorno è stato trasformato in una finestra senza serramento e l'ingresso all'ambiente avviene dall'attiguo disimpegno 1;
- la camera, tra il salotto e la loggia, è stata trasformata nel disimpegno 1;
- la loggia è stata trasformata nel cortiletto 1, parzialmente coperto con una tettoia precaria in lastre ondulate probabilmente di cemento amianto, con accesso dall'attiguo disimpegno 1;
- il cortile, compreso tra la loggia e i locali di sgombero, è stato parzialmente coperto e trasformato nella camera da letto doppia con accesso dal disimpegno 2;

- una porzione dello stesso cortile è stata chiusa con una struttura precaria e trasformata nel cortiletto 2, coperto anch'esso con lastre ondulate probabilmente in cemento amianto, con accesso dal bagno 2;
- i locali di sgombero con accesso dal cortile sono stati trasformati nel disimpegno 2 e nel bagno 2.

Ora, la situazione riscontrata in occasione del sopralluogo è difforme da quella rappresentata nella tavola progettuale allegata alla C.E. n.316/1998, nella quale venivano dichiarate una "Superficie utile residenziale" pari a 54,39 mq (ottenuta sommando le superfici di bagno, cucina, soggiorno, salotto, camera) ed una "Superficie utile non residenziale" pari a 65,54 mq (ottenuta sommando le superfici di veranda, loggia, locali di sgombero, passo carraio coperto), quest'ultima così definita per la mancanza dei requisiti igienico sanitari (altezze minime interne e/o superfici aeroilluminanti) necessari ai fini residenziali.

È evidente che la chiusura della veranda, della loggia e di gran parte del cortile, come pure la trasformazione dei locali di sgombero in vani abitabili annessi alla abitazione originaria, si è tradotta in un aumento della superficie coperta, ma non della superficie residenziale, viste le carenze in termini di altezze interne e di superfici aeroilluminanti.

Inoltre, la realizzazione di un vano nel cortile e la chiusura della veranda all'ingresso ha comportato un aumento della volumetria originariamente assentita ed indicata pari a 340,24 mc nel progetto di cui alla stessa C.E. n.316/1998.

Per quanto riguarda le altezze e le superfici interne rilevate ed indicate nel rilievo, corre l'obbligo di precisare che queste potrebbero essere affette da un margine di errore dato che gli ambienti, oltre che essere densamente arredati e ingombri di suppellettili, presentavano controsoffitti e rivestimenti di vari materiali e i pavimenti a quote diverse.

Per lo stesso motivo non è stato possibile rilevare la volumetria attuale dell'immobile.

Peraltro, essendo l'immobile inserito in un contesto urbano densamente edificato, quale è il centro storico di Capoterra, non è stato possibile rilevare l'ingombro del fabbricato neppure dall'esterno, oltre che dai cortili di pertinenza essendo questi parzialmente coperti con tettoie, di vari tipi e dimensioni, e ingombri di numerosi manufatti e suppellettili (si veda in proposito l'allegato fotografico).

Di fatto, con le verifiche che è stato possibile eseguire in questa occasione, è risultato che nell'immobile pignorato (CF Fg.10 Mapp.224) sono presenti, ai sensi della L.47/85 e s.mm.ii, degli illeciti edilizi non solo rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.E. n.316/1998), ma anche alla normativa urbanistica e paesaggistica vigente per un immobile come questo ricadente oggi entro il perimetro del centro storico.

Ricordo, infatti, che oggi l'immobile in questione da un punto di vista urbanistico, ricade in zona omogenea "A1-Centro matrice di prima formazione" del PUC di Capoterra ed, in particolare, che lo stesso bene, secondo la Variante al Piano Particolareggiato delle Zone A1, A3 e A4 Centro Matrice di Capoterra e Centri Storici di San Gerolamo e Santa Barbara, del 2014 (aggiornato a gennaio 2016), ricade all'interno dell'"Isolato 6", appartiene alla "UMI 28/6", la cui scheda di riferimento è la 124 della TAV.15 dello stesso piano.

Diversamente, al momento del rilascio della C.E. n.316/1998 lo stesso immobile ricadeva in una zona omogenea B.

Ora, visti gli esiti negativi della verifica della regolarità edilizia dell'immobile, ritengo sia opportuno far presente che secondo la normativa vigente in materia, gli abusi edilizi di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive potrebbero essere condonati, con richiesta entro 120

giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario, nel caso in cui si verifichino contemporaneamente le seguenti condizioni:

- gli abusi realizzati devono rientrare nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge n°47/85;
- gli stessi devono essere ultimati entro il 31/03/2003;
- le ragioni del credito per cui si procede con l'esecuzione immobiliare devono essere anteriori al 02/10/2003, cioè all'entrata in vigore del D.L. n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla L. n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la L.R. n°4/2004.

Nel caso in questione, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, le ragioni del credito per cui si procede sono il "contratto di mutuo stipulato in data 26/10/2007", e, quindi, le stesse ragioni sono successive, al 02/10/2003, cioè alla data di entrata in vigore della Decreto Legge n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla Legge n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la Legge Regionale n°4/2004 (ultima normativa in materia di condono edilizio).

Pertanto, le opere abusive (ampliamento di superficie, di volume e cambio di destinazione d'uso) rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento, non possono essere condonate dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47 e successive modificazioni.

Per quanto riguarda, invece, la possibilità di ricondurre l'immobile alle condizioni di regolarità con gli strumenti ordinari offerti dalla corrente normativa (accertamento di conformità), la scrivente ritiene di non poter formulare delle ipotesi attendibili, visto il complesso quadro vincolistico urbanistico e paesaggistico gravante sull'immobile ricadente nel centro storico, l'appartenenza dello stesso alla "UMI 28/6" (in cui ricadono anche volumi di altre proprietà attigue) della Variante al PPCS di Capoterra e la conseguente necessità di redigere un rilievo ed un progetto di dettaglio da sottoporre alla verifica dei competenti uffici di edilizia privata e di tutela del paesaggio.

Pertanto, al momento attuale, l'unica ipotesi plausibile e percorribile pare quella di riportare lo stato dei luoghi a quello rappresentato nel progetto approvato con la C.E. n.316/1998 (All. n.5), intervenendo con lavori di demolizione delle parti abusivamente realizzate.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capoterra (CA) - via Santa Barbara n.16

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

Il bene, censito al catasto fabbricati al Fg. 10, Mappale 224, al momento dell'accesso ai luoghi del 03/12/2025, risultava occupato dagli stessi debitori **** Omissis **** e dai loro familiari (due figli).

Tale situazione risulta anche dai "Certificati contestuali di residenza e di stato di famiglia" rilasciati dal Servizio Anagrafe del comune di Capoterra per i debitori (All. n.8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, il bene pignorato non è assoggettato ad un regime condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1) Sul navigatore Sardegna Geoportale/Aree Tutelate è disponibile il layer delle Zone gravate da usi civici, reso disponibile dalla Direzione generale dell'agricoltura e riforma agro-pastorale, i cui contenuti derivano dall'inventario generale delle terre civiche aggiornato al 23/11/2020, e dalla cui consultazione sembra che l'immobile pignorato non ricada tra quelli gravati da censo, livello e uso civico nel comune di Capoterra.

2) Dalle informazioni che è stato possibile reperire sembra che l'immobile pignorato non sia gravato da vincoli artistici, storici e alberghieri.

3) Dall'esame della documentazione riguardante l'immobile presente in atti e reperita dalla scrivente (atti di provenienza dell'immobile) sembra che il bene pignorato non sia gravato dei vincoli di inalienabilità e indivisibilità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capoterra (CA) - via Santa Barbara n.16.

Il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di Capoterra al "foglio 10, mappale 224", è costituito da un fabbricato unifamiliare (fabbricato di vecchia costruzione), dotato di un cortile anteriore con accesso pedonale e carrabile dalla via Santa Barbara n.16.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 224, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 224, Qualità ente urbano.

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

Valore di stima del bene: € 79.920,00.

Per la determinazione del "valore commerciale" del Bene in questione (CF Fg.10 Mapp.224), ovvero di quel valore più probabile che questo stesso bene, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, ritengo appropriato utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che si basa sul confronto tra beni simili. Tale metodo consente di definire il valore di mercato più probabile di un immobile oggetto di stima sulla base dei prezzi di vendita riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, e alienati in condizioni ordinarie di mercato.

Per trovare dei dati da utilizzare come riferimento nell'applicazione del metodo di stima summenzionato, ho svolto le seguenti attività:

- una indagine presso i tecnici operanti nel settore immobiliare della provincia, relativamente alle offerte di vendita di immobili ricadenti nell'area sopra individuata e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato;
- una consultazione delle "banche dati delle quotazioni immobiliari" degli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP) per gli immobili ricadenti all'interno del perimetro urbano del comune di Capoterra.

Prima ancora di indicare il valore unitario scelto per la stima del bene in oggetto, ritengo opportuno precisare che attualmente il mercato immobiliare di Capoterra per il settore a cui appartiene l'immobile pignorato, non è particolarmente ricercato, dato che la domanda di acquisto è inferiore all'offerta di vendita. La sproporzione tra l'offerta e la domanda, naturalmente tende a far diminuire i valori di mercato degli immobili offerti in vendita. Dalla lettura degli osservatori emerge un quadro prudenziale, segnato da una certa staticità delle compravendite. Inoltre, la situazione delineata dagli osservatori immobiliari trova riscontro anche nei dati forniti da agenti immobiliari operanti nel contesto in esame.

Ora, dall'esame delle offerte di vendita presenti al momento sul mercato degli immobili con analoghe caratteristiche (abitazione con cortile di pertinenza), in uno stato conservativo normale, ubicati in fascia semicentrale, si riscontrano dei valori unitari di offerta oscillanti tra un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq.

Nella valutazione dell'immobile non si può tralasciare il fatto che lo stesso appartiene ad un fabbricato di tipo economico (per materiali e finiture) in stato conservativo scadente, che nello stesso sono stati rilevati degli abusi edilizi probabilmente non sanabili e che alcuni degli ambienti del fabbricato potrebbero non avere i requisiti igienico sanitari ai fini abitativi.

Ora, per gli immobili ubicati nel centro storico del comune di Capoterra gli osservatori immobiliari indicano i valori di seguito riportati.

Nell'osservatorio pubblicato nell'anno 2024/25 dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP), sono riportati, per le "abitazioni", ubicate in centro, in "ottime condizioni o in buono stato" i valori da un minimo di 800 €/mq ad un massimo di 1.205 €/mq, o "da ristrutturare" i valori da un minimo di 660 €/mq ad un massimo di 925 €/mq.

Ancora, esaminando i dati relativi alle compravendite contenuti nella Banca Dati dell'OMI della Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati nella fascia centrale, per il "I semestre 2025", si vede che i valori unitari per le residenze di tipo economico, versanti in uno stato conservativo normale, variano da un minimo di 800 €/mq ad un massimo di 1.100 €/mq.

Come anticipato, altri fattori che, certamente, condizionano il valore commerciale dell'immobile sono l'età, lo stato di conservazione e la presenza o meno di abusi edilizi nello stesso.

Per il caso in questione, si ricorda che:

- l'immobile è affetto da abusi edilizi rispetto al titolo autorizzativo rilasciato (ampliamento di superfici e di volume, oltre che il cambio di destinazione d'uso dei locali di sgombero);
- non è stato possibile stabilire con certezza la sanabilità o meno degli abusi riscontrati e che al momento l'ipotesi più plausibile sia quella di ricondurre l'immobile allo stato del progetto approvato con la C.E. n.316/1998 con l'esecuzione di un intervento edilizio (demolizioni parziali e ricostruzioni);
- oltretutto, non è detto che tutti gli ambienti di questo fabbricato, così come rappresentati nel progetto di cui alla C.E. n.316/1998, posseggano i requisiti igienico-sanitari ai fini abitativi;
- le caratteristiche costruttive, gli impianti e le finiture dell'immobile, come oggi visibili, sono di qualità economica, sono datate e mostrano evidenti segni di usura e obsolescenza, sia internamente che esternamente.

Sulla scorta delle considerazioni fin qui esposte sui dati estrapolati, si ritiene che il valore unitario, da applicare per la stima dell'immobile in questione, debba essere ricercato nell'intervallo compreso tra i 660 €/mq ed i 925 €/mq.

Ora, data la consistenza dell'immobile (superficie commerciale complessiva pari a 133,20 mq) e le sue caratteristiche, come già diffusamente descritte, si ritiene che il valore unitario da considerare per la stima dello stesso sia quello pari a 750 €/mq, cioè un valore di poco inferiore alla media dei valori indicati dall'osservatorio FIAIP per gli immobili da ristrutturare.

A tale valore, vista la presenza di abusi edilizi probabilmente non sanabili da eliminare con specifici lavori di demolizione e ripristino, oltre che la necessità di predisporre una pratica tecnico-amministrativa, a firma di un tecnico abilitato, per il ripristino della regolarità del fabbricato ed una di aggiornamento catastale, si ritiene altresì di dover applicare una percentuale di deprezzamento pari al 20%, per giungere ad un valore unitario da impiegare per la stima pari a circa 600 €/mq, cioè ad un valore di poco inferiore al minore di quelli indicati dall'osservatorio FIAIP.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Capoterra (CA) - via Santa Barbara n.16	133,20 mq	600,00 €/mq	€ 79.920,00	100,00	€ 79.920,00
Valore di stima:					€ 79.920,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, avendo già trasmesso alle parti in causa la copia della perizia, la presente relazione di stima, composta da 18 facciate e n.9 allegati, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sestu, li 24/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Feduzi Alessandra

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Capoterra (CA) - via Santa Barbara n.16.

Il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di Capoterra al "foglio 10, mappale 224", è costituito da un fabbricato unifamiliare (fabbricato di vecchia costruzione), dotato di un cortile anteriore con accesso pedonale e carrabile dalla via Santa Barbara n.16.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 224, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 224, Qualità ente urbano.

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

Destinazione urbanistica: Secondo l'art.9 dello strumento urbanistico vigente (P.U.C.) nel comune di Capoterra, l'immobile ricade in zona omogenea "A - Centro Storico", sub zona "A1 - Centro matrice di prima formazione." Sempre tale articolo per la sub zona A1 rimanda all'Allegato 1 - 'Perimetrazione del Centro Storico e degli ambiti di interesse storico. Norme tecniche di attuazione', di cui alla Deliberazione di C.C. n.1 del 10.01.2003, modificata dalla Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 119/DG del 20.03.2003) - L'attività edilizia è disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con delibera del Consiglio Comunale n.19 del 24-03-2003 e successiva variante approvata definitivamente con delibera C.C.n.53 del 28-11-2008 e pubblicata sul BURAS in data 10-03-2009. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico con Determinazione del Direttore del Servizio Tutela Paesaggistica per le province di Cagliari e Carbonia Iglesias n.3491 / TP-CA CI del 27-07-2011 è coerente (con alcune eccezioni) ai sensi della L.R. 4/2009, anche per gli effetti di cui all'art.9 della L.R. n.28/1998. Gli interventi che modificano lo stato dei luoghi devono preventivamente acquisire l'autorizzazione paesaggistica delegata al Comune ai sensi dell'art.3 della L.R. 28/1998. Per le norme di attuazione della zona A1 si dovrà fare riferimento al piano particolareggiato (PPCS), o meglio alla Variante al Piano Particolareggiato delle Zone A1, A3 e A4 Centro Matrice di Capoterra e Centri Storici di San Gerolamo e Santa Barbara, del 2014, aggiornato a gennaio 2016 a seguito della Deliberazione del C.C. n.68 del 30/09/2015 di recepimento delle osservazioni. Secondo il PPCS vigente l'immobile ricade all'interno dell'Isolato 6, appartiene all'UMI 28/6, la cui scheda di riferimento è la 124 della TAV.15 della medesima Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico.



SCHEMA RIASSUNTIVO



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.227/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - via Santa Barbara n.16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 224, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 224, Qualità ente urbano	Superficie	133,20 mq
Stato conservativo:	Nel complesso, l'immobile si trova in uno stato di conservazione e manutenzione scadente che denota la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento, oltre che una scarsa qualità edilizia. Internamente sono visibili fenomeni di infiltrazione dalle coperture abbastanza importanti. Tuttavia, vista la presenza dei controsoffitti non è stato possibile ispezionare lo stato conservativo delle coperture. Esternamente, l'area cortilizia di pertinenza, lievemente pendente, si presenta interamente pavimentata e sfalsata su più livelli raccordati da gradini (All. n.1-Fotografie).		
Descrizione:	Il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di Capoterra al "foglio 10, mappale 224", è costituito da un fabbricato unifamiliare (fabbricato di vecchia costruzione), dotato di un cortile anteriore con accesso pedonale e carrabile dalla via Santa Barbara n.16.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Cagliari il 26/10/2007
Reg. gen. 43039 - Reg. part. 8283
Quota: 1/1
Importo: € 127.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Interessi: € 42.500,00
Rogante: notaio Roberto Putzolu
Data: 27/09/2007
N° repertorio: 116505
N° raccolta: 29782
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Cagliari il 13/04/2016
Reg. gen. 9919 - Reg. part. 1248
Quota: 1/2
Importo: € 36.024,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.512,39
Rogante: EQIOTALIA CENTRO S.p.A.
Data: 12/04/2016
N° repertorio: 2538
N° raccolta: 2516

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 11/10/2024
Reg. gen. 32489 - Reg. part. 25271
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



ELENCO ALLEGATI



- ✓ Allegato n°1 - Fotografie immobile (Aggiornamento al 03/12/2025).
- ✓ Allegato n°2 - Visure, mappa e planimetria catastale immobile (Aggiornamento al 31/01/2026).
- ✓ Allegato n°3 - Ispezioni ipotecarie integrative (Aggiornamento al 31/01/2026).
- ✓ Allegato n°4 - Atti di provenienza dell'immobile.
- ✓ Allegato n°5 - Servizio Tecnico Comune di Capoterra (CA) - Pratiche edilizie.
- ✓ Allegato n°6 - Comune di Capoterra- Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico - Tav.15 - Scheda 124 - UMI 28/6 dell'Isolato 6 del Centro Matrice.
- ✓ Allegato n°7 - Elaborati tecnici redatti dall'esperto nominato (Aggiornamento al 03/12/2025).
- ✓ Allegato n°8 - Comune di Capoterra - Servizio Anagrafe: certificati anagrafici cumulativi.
- ✓ Allegato n°9 - Copia della perizia epurata dei dati sensibili.

