

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. La Barbera Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	4
Confini	5
Consistenza	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Composizione lotto	8
Titolarità	8
Stato di occupazione	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Patti	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10

In data 28/03/2024, il sottoscritto Ing. La Barbera Alberto, con studio in VIA S'ORU E MARI, 37 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email albertolabarbera65@gmail.com, PEC alberto.labarbera@ingpec.eu, Tel. 328 6690643, Fax 070 451 9483, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cagliari (CA) - Vico I di Via Principe di Carignano n.5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Agli atti è depositata la relazione notarile a firma del notaio **** Omissis ****, la visura storica catastale e l'estratto di mappa catastale. La planimetria non è depositata perchè non è presente in banca dati del Catasto.

PRECISAZIONI

L'immobile presenta irregolarità edilizie insanabili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICETTO ENRICO c.f. RCTNRC68C03B354A	13/05/2003	7522	2783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	16/05/2003	20376	15524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il pignoramento è stato trascritto ai nn. 37684/28424 del 17/11/2023 a favore di ISEO SPV SRL con sede in Conegliano (TV). Non sono presenti iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 06/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Iglesias il 16/05/2003
Reg. gen. 20377 - Reg. part. 2345
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Enrico Ricetto
Data: 13/05/2003
N° repertorio: 7523
N° raccolta: 2784
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da mutuo
Iscritto a Iglesias il 21/04/2023
Reg. gen. 13522 - Reg. part. 1442
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Enrico Ricetto
Data: 13/05/2003
N° repertorio: 7523
N° raccolta: 2784

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 17/11/2023
Reg. gen. 37684 - Reg. part. 28424
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile nel suo insieme confina con il Vico I di Via Principe di Carignano, con il Vico II di Via Principe di Carignano, con la particella 165 e con la particella 166 del foglio 6 sezione B del NCEU Comune di Cagliari

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,22 mq	79,01 mq	1	79,01 mq	3,00 m	T-1
Locale di deposito	6,64 mq	9,64 mq	0,50	4,82 mq	3,00 m	T
Cortile	14,97 mq	16,81 mq	0,20	3,36 mq	0,00 m	T
Loggia	16,34 mq	16,34 mq	0,35	5,72 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				92,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attuale consistenza dell'immobile non può essere utilizzata come parametro per la valutazione del valore di mercato del bene in quanto una gran parte del fabbricato risulta realizzato illegittimamente e non sanabile. Pertanto la consistenza indicata sopra prende in considerazione solo le parti legittime del fabbricato, mentre si intende che le porzioni abusive non sanabili saranno portate in demolizione dall'acquirente al pubblico incanto. Si rimanda agli elaborati grafici di rilievo. Allegati 09 e 10.

STATO CONSERVATIVO

Il primo impianto della costruzione risale presumibilmente al periodo post bellico e successivamente rimaneggiata nel 1972.

In tempi più recenti è stata ristrutturata e ampliata al piano primo. La struttura è in muratura portante e il primo solaio è in laterocemento mentre il solaio di copertura è in legno. Lo stato di manutenzione è mediocre. Le finiture risalgono presumibilmente in gran parte agli anni '80/'90 in sufficiente stato di conservazione ma ormai superate. Gli infissi esterni e interni sono in legno del periodo di costruzione in mediocre stato di conservazione. Anche gli impianti appaiono vetusti e necessitano di revisione.

PARTI COMUNI

L'immobile è autonomo e non presenta parti in comune con altre unità immobiliari.

Il bene non è comodamente divisibile in quanto non sono riscontrabili al suo interno parti di immobile dotate di autonomia funzionale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	408	1		A6	2	4,5		79,02	T	part.408 sub2 e sub3

Corrispondenza catastale

Il bene alla data di acquisto da parte degli esecutati del 13/05/2003 era identificato come: sez.B fg.6 part.408 graffato con part.1351 e con part. 1352. Tali dati sono indicati anche nell'Atto di Pignoramento. A seguito di bonifica dell'identificativo catastale l'immobile ha assunto il seguente: sez.B fg.6 part.408 sub.1 graffato con part.408 sub.2 e part.408 sub.3.

Dalle verifiche presso il portale dell'Agenzia delle Entrate è emerso che non è disponibile in atti la planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/2003 al 01/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 408 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 79,02 Piano T Graffato part. 1351, part 1352
Dal 01/04/2015 al 06/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 408, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 79,02 Piano T Graffato part.408 sub 2, part.408 sub3

I titolari catastali corrispondono ai reali proprietari. L'immobile è identificato catastalmente, sin dalla data di acquisto da parte degli esecutati, con 3 immobili graffati: fg.6 part.408, fg.6 part.1351, fg.6 part.1352. A seguito di bonifica dell'identificativo catastale dalla data del 01/04.2015 fino ad oggi il bene è identificato come: fg.6 part.408 sub.1 graffato con fg.6 part.408 sub.2 e fg.6 part.408 sub.1.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PUC vigente del Comune di Cagliari l'immobile è localizzato nel centro storico della Municipalità di Pirri. Sulla suddetta zona urbanistica è attualmente vigente il Piano particolareggiato del Centro Storico nel quale non sono consentite nuove edificazioni o ampliamenti di fabbricati esistenti. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. L'immobile in oggetto è classificato in classe IIIB1 del PPCS che individua i fabbricati del periodo postbellico (1945-2000).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non si hanno informazioni sulla concessione edilizia originaria e sull'anno di costruzione del bene.

Depositata agli atti del Comune di Cagliari è presente la pratica edilizia n. 1889/P relativa al un nulla osta prot. 827/201 del 09/11/1972 per l'esecuzione di opere di sostituzione del solaio di copertura da realizzarsi in laterocemento e di allargamento di una finestra. Alla pratica in oggetto è allegato un elaborato grafico che rappresenta lo stato dell'immobile alla data del 09/11/1972.

Successivamente a quella data non esistono negli archivi comunali altre pratiche autorizzative, concessioni edilizie o pratiche di condono.

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.

Lo stato attuale dell'immobile non trova corrispondenza con l'ultimo progetto autorizzato risultante dal nulla osta edilizio prot. 827/201 del 09/11/1972. Nel progetto del 1972 l'immobile era costituito da tre camere, cucina, bagno, ripostiglio, tutte al piano terra e affaccianti verso il loggiato e il cortile. L'accesso dal Vico I di Via Principe di Carignano avveniva da una semplice porta pedonale mentre la nuova copertura autorizzata era piana (allegato 08). Tale configurazione trova corrispondenza con la consistenza catastale dichiarata agli atti di 4,5 vani e può essere considerato come lo stato legittimo dell'immobile.

In realtà oggi l'immobile si presenta ampliato rispetto a quella situazione e con una diversa distribuzione degli spazi interni. Al piano terra quello che all'epoca era il loggiato oggi risulta chiuso con murature e in esso sono ricavati un disimpegno un bagno e un locale di sgombero, mentre al piano primo sono presenti due camere un bagno due disimpegni un locale di sgombero e una terrazza parzialmente coperta (rilievo allegato 2). Tali ampliamenti non risultano autorizzati nè risulta al Comune di Cagliari alcuna pratica di richiesta di sanatoria. Sebbene le ragioni del credito relative all'iscrizione dell'ipoteca risalgano al 13/05/2003, qualora anche si dimostrasse la realizzazione delle volumetrie in ampliamento in epoca antecedente al 2003, esse non potranno essere sanate ai sensi della L.326/2003. Infatti, benchè quest'ultima consentisse la presentazione della domanda di sanatoria entro il 10/12/2004 per le opere eseguite entro il 31/03/2003, all'epoca era vigente il Piano Quadro del Centro Storico ed il conseguente vincolo paesaggistico e la stessa L.326/2003 non consentiva sanatorie volumetriche in ambito di tutela paesaggistica.

A seguito di quanto espresso sopra si deve ammettere che le opere riscontrate in ampliamento non siano sanabili e dovranno essere portate in demolizione (allegato 10 - parti legittime e parti abusive).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha esposizione prevalente verso la corte interna in direzione est mentre verso il Vico II Principe di Carignano ha esposizione nord ovest.

L'altezza interna utile è pari a circa 3.00 m al piano terra, mentre al primo piano la copertura è spiovente con un'altezza media di circa 2.65 m.

Le strutture verticali in muratura portante sono presumibilmente in pietrame mentre le tramezzature sono in laterizi. I muri sono intonacati al civile e tinteggiati.

Le pavimentazioni di tutta la casa e del cortile sono in piastrelle di monocottura ceramica mentre la terrazza ha una pavimentazione al rustico.

Gli infissi esterni sono in legno, mentre quelli interni in legno tamburato.

Le scale interne sono in muratura di recente fattura con balaustre in legno.

Impianto elettrico e idrico-sanitario risalgono all'epoca della ultima ristrutturazione, presumibilmente avvenuta non oltre gli anni '90.

Sono presenti delle pompe di calore a split di non recente installazione: due al piano terra (nella zona di ingresso e nel soggiorno) e una al piano primo nella zona di disimpegno.

L'abitazione è dotata di accesso carrabile ed il cortile può ospitare un'auto al suo interno.

Sono presenti diversi locali di sgombero, due al piano terra, un soppalco al piano primo e una tettoia nella terrazza utilizzata come lavanderia.

Il bene non è comodamente divisibile in quanto non sono riscontrabili al suo interno parti di immobile dotate di autonomia funzionale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cagliari (CA) - Vico I di Via Principe di Carignano n.5

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 è occupato dai debitori i sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** con la famiglia. I debitori sono sposati in comunione dei beni e proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno, come risulta dagli atti di mutuo e di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile non gravano vincoli salvo quelli paesaggistici relativi all'ubicazione nel centro storico della Municipalità di Pirri. Essendo un immobile autonomo non sussistono oneri condominiali.

PATTI

Nessuno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso gli elenchi pubblicati dalla Regione Sardegna l'immobile non risulta gravato da usi civici. Non risulta gravato neppure da servitù o altri gravami.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cagliari (CA) - Vico I di Via Principe di Carignano n.5
L'immobile ad uso residenziale è localizzato all'interno del centro storico della Municipalità di Pirri. Si arriva ad esso attraverso un vico stretto. Trattasi di un fabbricato residenziale autonomo che si sviluppa al piano terra e primo. Da un accesso carrabile si arriva ad un cortile su cui si affaccia il fabbricato principale e due locali di sgombero. Il fabbricato è composto al piano terra da un ingresso che disimpegna il locale cucina, il bagno, una stanza da letto e il soggiorno. Dalla cucina una scala interna conduce al primo piano dove si trovano due camere da letto un bagno e un locale di sgombero. Attraverso un disimpegno si accede ad un'ampia terrazza con una tettoia. Alla terrazza si può accedere attraverso una scala esterna che parte da un locale di sgombero affacciandosi sul cortile e non comunicante con il fabbricato principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 408, Sub. 1, Categoria A6, Graffato part.408 sub2 e sub3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 176.993,55
L'immobile presenta porzioni di fabbricato edificate in maniera illegittima e non sanabili in quanto ricadenti in ambito di centro storico sotto vincolo paesaggistico (allegati 9 e 10). La stima dovrà pertanto basarsi esclusivamente sul valore delle porzioni di edificio edificate legittimamente, detraendo da esso i costi di demolizione delle parti abusive e i costi necessari per il ripristino delle partizioni, delle finiture e degli impianti necessari per ricostituire il bene secondo lo stato legittimo per renderlo commercializzabile. Riguardo alla stima del valore della parte legittima del bene si fa riferimento al metodo del confronto indiretto basato sulle quotazioni immobiliari OMI. Infatti nella zona vi è difficoltà a reperire dati diretti di compravendite immobiliari su beni con caratteristiche simili al bene in oggetto.

Le quotazioni OMI per la zona omogenea D12 Pirri Centro/Monreale/S.M.Chiera per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale sono comprese in un intervallo tra €/mq 1300 e €/mq 1700. Queste valgono per il primo semestre del 2025, ma possono essere assunte come valori attuali in quanto non si registrano sostanziali variazioni del mercato immobiliare all'attualità.

Valutiamo come valore base per la stima il valore medio di €/mq 1500 in condizioni di manutenzione ordinarie.

Poichè il bene in esame verrà riportato alle condizioni di legittimità provvedendo al ripristino di gran parte delle finiture e degli impianti si può assumere che le condizioni finali dello stato conservativo possano essere equiparate a quello di un bene parzialmente ristrutturato. Tenendo conto della vetustà e obsolescenza delle strutture e dello stato a nuovo di gran parte delle finiture e degli impianti si può valutare un coefficiente moltiplicativo di maggiorazione, rispetto allo stato ordinario del valore base, pari a $C1=1,40$.

Riguardo alla tipologia distributiva ordinaria presente nella zona omogenea di riferimento il bene in oggetto presenta una distribuzione interna poco apprezzata dal mercato, in quanto il bagno ha accesso dal cortile e gli ambienti sono distribuiti direttamente dal loggiato aperto; la presenza di un'area cortilizia compensa in parte la diminuzione di valore. Possiamo pertanto assumere un coefficiente pari a $C2=0,92$.

Infine valutiamo un coefficiente di localizzazione che tenga conto della scarsa accessibilità della viabilità locale, della lontananza da servizi e esercizi commerciali, della mancanza di zone verdi nelle immediate vicinanze. Si valuta pertanto un coefficiente in diminuzione pari a $C3=0,94$.

Il valore unitario nelle condizioni di regolarità edilizie in condizioni di stato semi-ristrutturato sarà pari a: $\text{€/mq} 1500 \times C1 \times C2 \times C3 = \text{€/mq} 1500 \times 1,40 \times 0,92 \times 0,94 = \text{€ } 1816,08$.

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale legittima del bene si ha: $\text{€/mq } 1816,08 \times \text{mq } 92,91 = \text{€ } 168.731,99$. Esso rappresenta il potenziale valore di mercato del bene a seguito delle demolizioni e del ripristino dello stato legittimo.

Per la valutazione dei costi necessari per eseguire i lavori di ripristino della situazione legittima si valutano le voci relative alle demolizioni, ai rifacimenti di murature esterne, tramezzature, intonaci, tinteggiature, rifacimento di porzioni di solaio, livellamenti e impermeabilizzazione, pavimentazioni, realizzazione di un nuovo bagno, impianto elettrico e infissi esterni. Il valore di questi costi, come indicato nella stima esplicitata nell'allegato 14, è pari a € 65.862,90, che comprensivo dell'IVA al 10%, assume un valore complessivo di **€ 72.449,19**.

A tali costi è necessario aggiungere gli oneri professionali per la pratica edilizia per demolizione e ricostruzione dello stato legittimo, della direzione dei lavori e della agibilità che si stimano in € 9.500,00 oltre l'IVA al 22% e quindi complessivamente **€ 11.590,00**.

I costi da portare in detrazione al valore del bene sono, pertanto, i seguenti: $\text{€ } 72.449,19 + \text{€ } 11.590,00 = \text{€ } 84.039,19$. Il valore di mercato attuale del bene oggetto dell'esecuzione, ottenuto come differenza tra l'ipotetico valore di mercato del bene ristrutturato e i costi di ripristino dello stato legittimo, è il seguente: $\text{€ } 168.731,99 - \text{€ } 84.039,19 = \text{€ } 84.692,80$ approssimabile a **€ 85.000,00**. Poichè il bene in vendita risulterebbe, per quanto detto, ristrutturato, dotato di agibilità e certificazione degli impianti potrà essere garantito alla vendita.

Il valore di mercato finale è pari a € 85.000,00 (ottantacinquemila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cagliari (CA) - Vico I di Via Principe di Carignano n.5	92,91 mq	1.816,08 €/mq	€ 168.731,99	100,00	€ 168.731,99
Costi complessivi di ripristino dello stato legittimo					€ 84.039,19
Valore di mercato					€ 84.692,80
Valore di stima finale:					€ 85.000,00

- Riserve e particolarità da segnalare

Il bene presenta **opere abusive non sanabili** che dovranno essere portate in **demolizione**.

Per tale motivo il valore di mercato del bene, decurtato dei costi di ripristino dello stato legittimo, è pari a € 85.000,00 (euro ottantacinquemila).

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 08/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. La Barbera Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 - allegato 00_Foglio riassuntivo (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 1 - allegato 01_verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 2 - allegato 02_ricevuta informativa (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 3 - allegato 03_visura catastale aggiornata (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 4 - allegato 04_ nota atto di compravendita (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 5 - allegato 05_ estratto PPCS_CA_compressed (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 6 - allegato 06_PQCS_CA_2001_compressed (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 7 - allegato 07_pratica edilizia n.1889P_documenti (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 8 - allegato 08_pratica edilizia n. 1889P_progetto approvato (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 9 - allegato 09_Rilievo immobile (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 10 - allegato 10_parti legittime e parti abusive (Aggiornamento al 06/03/2026)

- ✓ N° 11 - allegato 11 _ documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 12 - allegato 12_valori OMI (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 13 - allegato 13_check list (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 14 - allegato 14_costi ripristino stato legittimo (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 15 - allegato 15_ atto di provenienza del bene (Aggiornamento al 06/03/2026)