

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

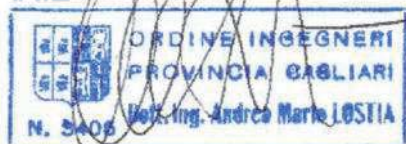
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

studio tecnico

Dott. Ing. ANDREA MARIO LOSTIA

09126 C A G L I A R I - Via dei Tritoni, 20

tel. 070 302758 - 339 2645213

e-mail ing.lostia@tiscali.it

pec andreamario.lostia@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

oggetto

R.E.
270/2024

RELAZIONE DI C.T.U.

comune

ASSEMINI

c.t.u.

ing. ANDREA MARIO LOSTIA

committente

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

giudice

DOTT.SSA SILVIA COCCO

udienza del
04 - 02 - 2025

rinvio al
10-02-2026

archivio

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lostia Andrea Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2024 del R.G.E.
promossa da



Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisioni	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Composizione lotto.....	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Patti.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 270/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18



All'udienza del 04/02/2025, il sottoscritto Ing. Lostia Andrea Mario, con studio in Via dei Tritoni, 20 - 09126 - Cagliari (CA), email ing.lostia@tiscali.it, PEC andreamario.lostia@ingpec.eu, Fax 070 302 758, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE GIUDIZIARIE® **PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemmini (CA) - Via Alcide De Gasperi n. 26, piano 3

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'analisi degli elaborati disponibili in Catasto e degli elaborati progettuali, ottenuti mediante accesso agli atti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Assemmini, consente di attestare che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1995 al 30/05/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Grilletti Anna	31/10/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/05/2003 al 21/07/2025	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Grilletti	30/05/2003		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La compravendita del 30/05/2023, a favore di
è avvenuta in regime di comunione dei beni.

per quote di 1/2 ciascuno

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 16/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Cagliari il 17/03/2023
Reg. gen. 9066 - Reg. part. 974
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 95.028,00
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 17/03/2023
N° repertorio: 9066
N° raccolta: 974
Note: Ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato), con iscrizione ai nn. 9066/974 in data 17/03/2023 e Formalità di riferimento nn. 14473/1569 del 02/04/2003.

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Cagliari il 25/06/2003
Reg. gen. 25224 - Reg. part. 18332
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di

Contro
Formal

• **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 16/12/2024

Reg. gen. 41220 - Reg. part. 31915

Quota: 1/1 di proprietà

A favo

Contro

Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

CONFINI

SUD-OVEST: via Alcide De Gasperi;

NORD-EST: altro immobile di cui al Sub 6 della medesima particella 4118;

NORD-OVEST: via Paolo VI;

SUD-EST: corpo scale di proprietà comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	80,91 mq	94,04 mq	0,65	47,02 mq	2,12 m	3°
Balcone scoperto	6,35 mq	7,25 mq	0,2	1,45 mq	0,00 m	3°
Sottotetto ispezionabile	4,47 mq	7,14 mq	0,05	0,36 mq	0,48 m	3°
Totale superficie convenzionale:				48,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile di cui al Sub 5 della particella 4118 si estende per una superficie lorda pari a 94,04 mq ed è composto da un soggiorno con angolo cottura (45,07 mq), due camere da letto (11,80 mq l'una, 14,37 mq l'altra), un disimpegno (3,28 mq) e un bagno (6,39 mq), per una superficie netta complessiva di 80,91 mq.

Le altezze interne sono molto basse, andando da un minimo di 1,20 m nel lato su via De Gasperi a un massimo di 3,05 m nel lato opposto, con un'altezza media di 2,12 metri. Un abbaino in corrispondenza dell'angolo cottura consente un maggior respiro, ma non cambia la realtà delle cose.



Di fatto, la situazione rilevata dal sottoscritto CTU non corrisponde né a quella del progetto allegato alla concessione in sanatoria, né a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato.

Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non potrebbe essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero.

Per questo motivo e per quanto segue, non si è applicato un coefficiente pari a 1, nel calcolo della superficie commerciale dell'abitazione, ma è stato utilizzato il coefficiente riduttivo di 0,65.

La normativa ante D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) convertito con modificazioni nella L. 105/2024, infatti, non consentirebbe altezze minime interne inferiori a 2,70 metri.

La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, pertanto, si ridurrebbe ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto.

Attualmente, pur avendo la Regione Autonoma della Sardegna recepito solo parzialmente la L. 105/2024, mediante la L.R. n. 18 del 17/06/2025, pubblicata nel B.U.R. 19/06/2025, n. 35 e pur nelle more della impugnazione della L.R. da parte dello Stato per via del recepimento "selettivo" della norma nazionale, sarebbero già possibili deroghe alle altezze minime interne.

Secondo il comma 5. dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025, la deroga di cui al comma 4, nel caso dell'immobile di via De Gasperi 26, è "limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari".

STATO CONSERVATIVO

La qualità edilizia dell'immobile è molto scarsa e scadente risulta essere lo stato di manutenzione. Entrambi risentono di una edificazione abusiva eseguita senza il rispetto delle normative e delle comuni regole costruttive, nonostante una sopravvenuta concessione in sanatoria e una certa qualità iniziale delle rifiniture e dei relativi materiali utilizzati in un successivo intervento di redistribuzione interna, che ha modificato l'assetto riportato nel progetto allegato alla pratica di condono edilizio.

Oltre alle carenze legate all'abitabilità, conseguenti al mancato rispetto delle norme igienico sanitarie, quali: inosservanza delle altezze interne minime, mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti tra superfici finestrate e superfici interne dei vani, mancato rispetto delle dimensioni minime delle camere da letto, si sottolineano le carenze costruttive dell'involucro edilizio, completamente privo di coibentazione termica.

L'immobile, infatti, attualmente destinato ad abitazione, risente della mancanza di qualsiasi tipo di coibentazione termica, che, amplificata dagli esiti di un riscaldamento invernale effettuato tramite stufa a pallets probabilmente in continuo funzionamento e da un insufficiente arieggiamento dei vani, ha causato la formazione di muffe da condensa, estese a tutte le pareti della casa, nei soffitti e nelle suppellettili. Alla mancanza di aria dovuta ai soffitti estremamente bassi, si aggiunge una eccessiva presenza di mobilio e di oggetti accatastati ovunque.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è parte di un edificio plurifamiliare e vi sono parti comuni con le unità immobiliari del medesimo edificio site nei piani primo, secondo e nel terzo piano mansardato:

- l'ingresso pedonale comune dalla pubblica via (via Alcide De Gasperi n. 26);
- il corpo scale.

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	4118	5		A3	3	4 vani	93	258,23	3	

Corrispondenza catastale

L'immobile di cui al Sub 5 della particella 4118 si estende per una superficie lorda pari a 94,04 mq ed è composto da un soggiorno con angolo cottura (45,07 mq), due camere da letto (11,80 mq l'una, 14,37 mq l'altra), un disimpegno (3,28 mq) e un bagno (6,39 mq), per una superficie netta complessiva di 80,91 mq.

Le altezze interne sono molto basse, andando da un minimo di 1,20 m nel lato su via De Gasperi a un massimo di 3,05 m nel lato opposto, con un'altezza media di 2,12 metri. Un abbaino in corrispondenza dell'angolo cottura consente un maggior respiro, ma non cambia la realtà delle cose.

Il sottoscritto CTU, in occasione dell'accesso all'immobile, ha rilevato difformità planimetriche rispetto a quanto rappresentato, sia nel progetto allegato alla concessione in sanatoria, sia nella planimetria catastale.

Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato.

Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non potrebbe essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero.

La normativa ante D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salva Casa) convertito con modificazioni nella L. 105/2024, infatti, non consentirebbe altezze minime interne inferiori a 2,70 metri.

La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, pertanto, si ridurrebbe ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto.

Attualmente, pur avendo la Regione Autonoma della Sardegna recepito solo parzialmente la L. 105/2024, mediante la L.R. n. 18 del 17/06/2025, pubblicata nel B.U.R. 19/06/2025, n. 35 e pur nelle more della impugnazione della L.R. da parte dello Stato per via del recepimento "selettivo" della norma nazionale, sarebbero già possibili deroghe alle altezze minime interne.

Secondo il comma 5. dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025, la deroga di cui al comma 4, nel caso dell'immobile di via De Gasperi 26, è "limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti,

idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari".

Si riporta di seguito una sintesi dell'Art. 7-quater della L.R. 18/2025.

Con un nuovo progetto e i relativi lavori edilizi, presumibilmente, si potrebbe ricavare un piccolo appartamento, da sviluppare nella porzione di immobile avente altezze abitabili, realizzando pareti attrezzate e armature in una parte del restante locale di sgombero.

Nella camera da letto di maggior superficie è stata aperta una finestra non prevista in progetto.

Si rende necessaria, pertanto, una variazione catastale che tenga conto delle difformità evidenziate. Le variazioni riguarderanno sia la distribuzione dei vani interni, sia i dati di classamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1985 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 842, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 3
Dal 01/01/1992 al 31/10/1995		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 842, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano 3
Dal 31/10/1995 al 30/05/2003		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 842, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano 3
Dal 30/05/2003 al 02/09/2013		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 842, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano 3
Dal 02/09/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 4118, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 258,23 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 21/07/2025		Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 4118, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 93 Rendita € 258,23 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Assemini.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Licenza di costruzione n. 119/1974, rilasciata in data 27/05/1974, per la realizzazione di una palazzina bifamiliare e officina da ubicarsi in località Zafferanu. Il progetto approvato rappresenta un edificio composto da piano terra, primo e secondo piano e piano coperture con tetto laterocementizio a falde.

- Domanda di condono edilizio n. 488, progressivo n. 0610950007, ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 23/85, presentata in data 01/04/1986 dal proprietario sig. [REDACTED] relativa alla costruzione di due mansarde ad uso civile abitazione al 3° piano dell'edificio sito in Assemini alla via De Gasperi n. 26.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 808 rilasciata in data 14/03/1996. Detta concessione edilizia in sanatoria riguarda anche altri immobili riconducibili al medesimo proprietario di cui alla domanda di condono edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il sottoscritto CTU, in occasione dell'accesso all'immobile, ha rilevato difformità planimetriche rispetto a quanto rappresentato nel progetto allegato alla concessione in sanatoria.

Le difformità riguardano la distribuzione dei vani interni, completamente differente rispetto al progetto menzionato.

Questo aspetto, invero, sarebbe meno grave dell'altro problema già riscontrabile nel progetto allegato alla concessione in sanatoria e confermato dai rilievi effettuati in loco: la mancanza di altezze sufficienti a rendere abitabile l'immobile, che, di conseguenza, non può essere destinato alla residenza, risultando un locale di sgombero.

La parte "abitabile" dell'immobile, con altezza media di 2,70 metri, si riduce ad una fascia lunga 12,70 metri e larga poco più di 2,40 metri, ubicata in corrispondenza della parte più alta della falda del tetto. Con un nuovo progetto e i relativi lavori edilizi, presumibilmente, si potrebbe ricavare un piccolo appartamento, da sviluppare nella porzione di immobile avente altezze abitabili, realizzando pareti attrezzate e armature in una parte del restante locale di sgombero.

Nella camera da letto di maggior superficie è stata aperta una finestra non prevista in progetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

