

ALL' ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FRANCESCO DE GIORGI

Promossa da

**** Omissis ****

Contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

RELAZIONE

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

dott. agr. Sebastiano Ghisu



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione	6
Confini.....	7
Consistenza	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
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.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 301/2021 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.772,53	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

RELAZIONE

INCARICO

All'udienza del 11/02/2025, il sottoscritto *Dott. Agr. Ghisu Sebastiano*, con studio in Cagliari, email ghiseb@gmail.com, PEC sebastiano.ghisu@pec.epap.it, Tel. 389 2750127, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 11/03/2025 venne effettuato l'accesso all'immobile pignorato in Cagliari, Vico XII San Giovanni n. 4A-4B con il convenuto sig. **** Omissis **** (IVG) in qualità di custode giudiziario. Risultano assenti i debitori esecutati, pur convocati tramite raccomandata A/R e consegna a mano delle comunicazioni a **** Omissis ****. Durante il sopralluogo fu acquisito tutto il materiale fotografico e la documentazione disponibile, e ogni elemento necessario per l'espletamento dell'incarico.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Vico XII San Giovanni n. 4A-4B, edificio U, piano T (Coord. Geografiche: 39°13'30"N 9°07'12"E)



1. Ortofoto - COMUNE di CAGLIARI: individuazione territorial dell'immobile oggetto di pignoramento

Il numero civico attuale dell'immobile è 4A e 4B, negli atti della procedura è indicato erroneamente il numero civico 6

RELAZIONE

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1980 al 25/01/2021	L'immobile in oggetto è pervenuto in piena proprietà ai signori **** Omissis ****, in parte, per la quota di 3/6 a **** Omissis **** compravendita del 26/11/1980 in notaio Paolo Ricci in qualità di coadiutore del notaio Femanda Locci di Cagliari rep. 693b71/13463 da potere di **** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCI PAOLO	26/11/1980	693b71	13463
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/1988 al 25/11/2021	In parte, per la quota di 1/6 ciascuno a **** Omissis ****, per successione in morte di **** Omissis ****, dichiarazione di successione n.72 vol.1031 presentata all'Uff. Reg. Cagliari del 22/10/1988, non trascritta e successiva accettazione di eredità del 21/01/1997 Numero di repertorio 26929 Notaio DE RISO LUIGI di CAGLIARI (CA) trascritta in data 26/03/2002 ai nn. 15681/12423;	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/1988	72	1031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/1996 al 25/11/2021	In parte, per la quota di 1/6 a **** Omissis **** per successione in morte di **** Omissis **** dichiarazione di successione presentata in data 03/07/1996 n. 60 vol. 1268 trascritta in data 10/04/2002 ai nn. 18136/14508 e successiva accettazione tacita di eredità del 21/01/1997 Numero di repertorio 26929 Notaio DE RISO LUIGI di CAGLIARI (CA) trascritta in data 26/03/2002 ai nn. 15682/12424.	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/05/1996	60	1268
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI		18136	14508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

RELAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 25/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a CAGLIARI il 19/01/2004
Reg. gen. 1797 - Reg. part. 171
Quota: 2/3
Importo: € 72.140,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO AMMINISTRATIVO
Iscritto a CAGLIARI il 19/01/2004
Reg. gen. 1796 - Reg. part. 170
Quota: 2/3
Importo: € 72.140,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 11/12/2008
Reg. gen. 41562 - Reg. part. 7742
Quota: 2/6
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro S **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 10/11/2010
Reg. gen. 37325 - Reg. part. 9636
Quota: 4/6
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro S **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE IN RINNOVAZIONE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 03/12/2010

RELAZIONE

Reg. gen. 40106 - Reg. part. 10259

Quota: 4/6 - 2/6

Importo: € 147.706,67

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a CAGLIARI il 05/11/2021

Reg. gen. 35030 - Reg. part. 25909

Quota: 4/6 - 2/6

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

RELAZIONE

CONFINI

A Nord con la proprietà **** Omissis ****, ad Est con cortile comune, a Sud con la proprietà **** Omissis ****, ad Ovest con la proprietà **** Omissis **** e più

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	220,00 mq	222,00 mq	1	222,00 mq	4,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				222,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				222,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato determinato in base al metodo matematico applicato D.P.R. n. 138/98, allegato C, così come risulta dalle visure catastali.

L'altro metodo di calcolo utilizzabile UNI 10750/2005, non più vigente, sostituito a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, nella quale non sono più riportati i criteri di computo della superficie commerciale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale. Ha un accesso carrabile da Vico XII San Giovanni n. 4A-4B attraverso un cortile comune con i civici 6 – 8 ed inoltre esiste un ingresso dal vano scala condominiale del civico 407 di Via San Giovanni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

RELAZIONE

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
A	18	392	1	U	C/2	4	222	220	2.178,41	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
18	392			U			0.03.10			



2. COMUNE di CAGLIARI: Ortofoto su mappa catastale – individuazione immobile oggetto di pignoramento

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

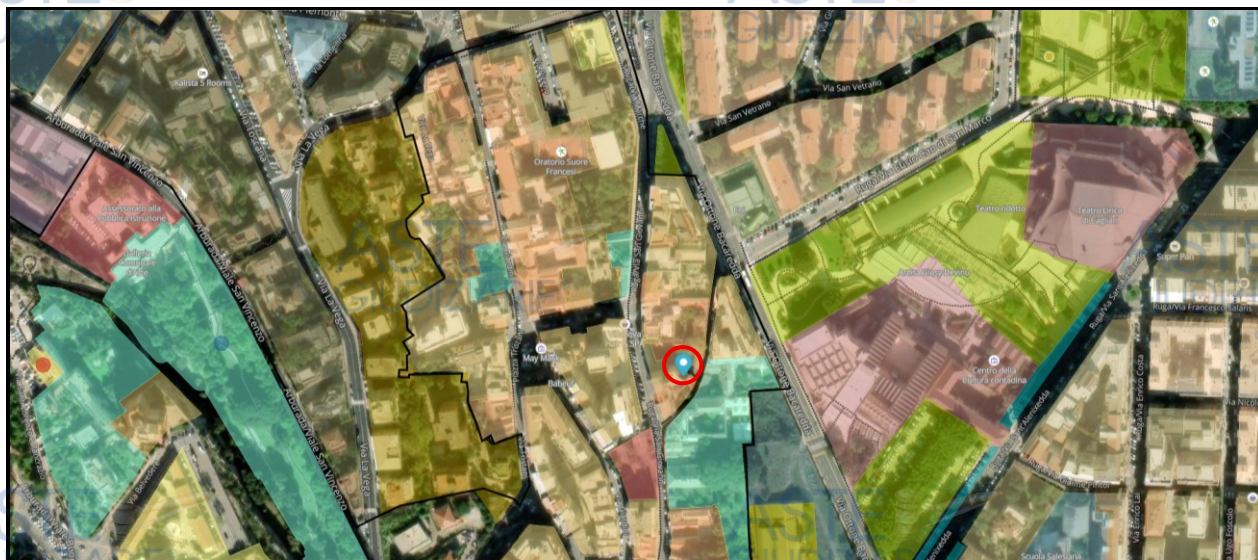
A1_b2 / Piano Quadro del Centro Storico – Cagliari

RELAZIONE

art. 17 - **Unità storico-ambientale b2** - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

Ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici

Gli interventi sono rivolti a recuperare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi sono assoggettati a vincoli morfologici (relativi alle altezze, agli allineamenti, al mantenimento degli elementi strutturali e della distribuzione verticale, alla conservazione ed al ripristino di elementi architettonici e/o artistici, all'uso dei materiali). Le soluzioni proposte, la cui ammissibilità dovrà essere verificata in sede di Progetto secondo quanto previsto dalle presenti norme, faranno riferimento in tutti i casi all'Abaco dei tipi edilizi e ad eventuale documentazione storica d'archivio. L'intervento potrà prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso compatibili con la conservazione dei caratteri essenziali definiti dall'Abaco dei tipi edilizi e nel rispetto del disposto di cui al successivo art. 20.



3. Stralcio PUC di CAGLIARI: Piano Quadro del Centro A1 Unità storico-ambientale b2

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 risulta agibile.

- Certificato di nuova costruzione via San Giovanni n. 407 n. 88 del 23 maggio 1962 rilasciata dall' Ufficio tecnico del Comune di Cagliari al sig. **** Omissis ****;
- Autorizzazione di abitabilità del fabbricato nuova costruzione via San Giovanni n. 407 del 11/06/1962 prot. 1609 rilasciata dal Sindaco di Cagliari al sig. **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

RELAZIONE

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni e strutture verticali: muratura e c.a.;

Esposizione: Est ;

Affaccio prevalente su strada larga fino a 4 m ;

Altezza interna utile: corpo principale m 4.30 e parte retrostante m 2.30;

Solai e pareti interne: da ristrutturare;

Pavimentazione interna: al rustico in battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: in alluminio anodizzato e in legno; serrande esterne in lamiera zincata;

L'impianto elettrico e idrico non sono stati oggetto di manutenzione recente.

L'immobile attualmente non rispetta i requisiti delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie.

La qualità e lo stato di manutenzione del locale commerciale è scadente.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Cagliari - Vico XII San Giovanni n. 4A-4B, edificio U, piano T.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.953,60

Importo spese straordinarie per lavori di ristrutturazione già deliberate: € 11.773,87

In merito alla situazione contabile quote gravanti su tale immobile comunicate dall'Amministratore in data 23/07/2025:

- 1) congruaglio ordinario al 31-12-2024 € 3763,19;
- 2) quote da gennaio-giugno 2025 € 210,12;
- 3) lavori lastrico e torrino (già eseguiti) € 493,14;
- 4) fondo cassa € 487,15;
- 5) lavori di ristrutturazione deliberati il 21/07/2025 per un importo di competenza di € 11.773,87.

RELAZIONE

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Cagliari - Vico XII San Giovanni n. 4A-4B, edificio U, piano T
Il magazzino si trova nella zona territoriale Nord del quartiere storico di Villanova di fronte alla villa Vivaldi Pasqua
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 392, Sub. 1, Zc. U, Categoria C/2
al Catasto Terreni - Fg. 18, Part. 392, Zc. U
Valore di stima del bene: € 166.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile in base alla collocazione geografica e urbanistica nel territorio comunale, caratteristiche e peculiarità della zona per condizioni economiche e socio-ambientali, infine la situazione del segmento di mercato immobiliare in base alla domanda e all'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Le indagini sul mercato immobiliare locale sono state eseguite sia in base alle fonti *indirette* che forniscono quotazioni immobiliari statistiche (indicazioni di valutazioni dell'Agenzia delle Entrate - OMI o prezzi unitari riferiti al segmento di mercato) min, medie o max dopo una elaborazione dei dati acquisiti dal mercato locale; sia in base alle fonti *dirette* che forniscono dati quantitativi puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sul mercato: valori immobiliari dichiarati nel 2024 dagli atti di compravendita per la zona OMI B3- Villanova, contratti di locazione, indicazioni dei testimoni privilegiati (es. agenzie immobiliari).

Il metodo di stima utilizzato inerente unità immobiliare in esame è quello della comparazione o del confronto di mercato (MCA) applicato con un procedimento sintetico multiparametrico; dove il valore unitario ordinario, che deriva dal confronto con un numero adeguato di immobili simili forniti da fonti dirette e indirette, viene corretto o/e modificato con dei *coefficienti di differenziazione* (o *indici mercantili*) per le caratteristiche di maggiore importanza (*destinazione d'uso, la qualità edilizia e tipologia del fabbricato, dimensione, esposizione, età e stato di manutenzione/conservazione, efficienza degli impianti tecnologici, funzionalità, stato di diritto in regime di vendita forzata*) oltre alle aggiunte e/o detrazioni.

Valore unitario medio (Vu') individuato € 1.000,00/mq (zona OMI: B3 - Villanova) corretto con gli *indici mercantili* principali si ottiene

$$Vu = Vu' \times (c_1 + c_2 + \dots + c_n)$$

un valore unitario reale di stima (Vu) € 750,00/mq

RELAZIONE

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Cagliari (CA) - Vico XII San Giovanni n. 4A-4B, piano T, edificio U	222,00 mq	750,00 €/mq	€ 166.500,00	100,00	€ 166.500,00
Valore di stima:					€ 166.500,00

Valore di stima: € 166.500,00

Deprezziamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Spese condominiali insolite per l'anno in corso e precedente	€	4.953,60
Spese straordinarie già deliberate in data 26/05/2025	€	11.773,87
Totale	€	16.727,47

Valore finale di stima: € 149.772,53

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 25/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

dott. agr. Sebastiano Ghisu




RELAZIONE

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di nuova costruzione e autorizzazione di abitabilità
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Rilievo fotografico
- ✓ N° 5 Verbale del 26/05/2025 dell' Assemblea Condominio via San Giovanni n. 407 Cagliari
(relativo ai lavori di ristrutturazione)
- ✓ N° 6 Verbale sopralluogo immobile
- ✓ N° 7 Comunicazioni accesso immobile
- ✓ N° 8 Verbale del 21/07/2025 dell' Assemblea Condominio via San Giovanni n. 407 Cagliari
(relativo ai lavori di ristrutturazione)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Vico XII San Giovanni n. 4A-4B, edificio U, piano T

Il magazzino si trova nella zona territoriale Nord del quartiere storico di Villanova di fronte alla villa Vivaldi Pasqua.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 392, Sub. 1, Zc. U, Categoria C/2

Destinazione urbanistica: PUC - Piano Quadro del Centro Storico di Cagliari - A1_b2

Unità storico-ambientale b2 - aree edificate nelle quali edifici e complessi edilizi hanno mantenuto individualmente i loro caratteri storici originari in un tessuto urbano parzialmente conservato;

Prezzo base d'asta: € 149.772,53

RELAZIONE

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 301/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.772,53

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Vico XII San Giovanni n. 4A-4B, edificio U, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 392, Sub. 1, Zc. U, Categoria C/2	Superficie	222,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un mediocre stato conservativo		
Descrizione:	Il magazzino si trova nella zona territoriale Nord del quartiere storico di Villanova di fronte alla villa Vivaldi Pasqua		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

RELAZIONE

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a CAGLIARI il 05/11/2021

Reg. gen. 35030 - Reg. part. 25909

Quota: 4/6 - 2/6

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

RELAZIONE