

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sias Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 326/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Provenienze Ventennali | 3 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 4 |
| Descrizione | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Stato conservativo | 6 |
| Dati Catastali | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Composizione lotto | 8 |
| Titolarità..... | 8 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 8 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 326/2022 del R.G.E..... | 12 |
| Lotto Unico | 12 |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 19/06/2025, il sottoscritto Geom. Sias Andrea, con studio in Via Doberdò, 6 - 09122 - Cagliari (CA), email info@tecnostudio19.com, PEC andrea.sias@geopec.it, Tel. 070 20430856, Fax 070 35 11 091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Is Pardinias, 36/B

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/10/1982 al 16/12/2000 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Giovanni Fadda | 28/10/1982 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Cagliari | 26/11/1982 | 25434 | 20691 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Dal 17/12/2000 al 29/06/2003 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 30/05/2001 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| Cagliari | 30/05/2001 | 87 | 88 | | |
| Dal 30/06/2003 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



| | | | | |
|----------------------|----------------|-------------|------------------|-------------------|
| | Grilletti Anna | 30/06/2003 | 17130 | 8223 |
| Trascrizione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Cagliari | 04/07/2003 | 26498 | 19096 |
| Registrazione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Cagliari | 03/07/2003 | 742 | IT |

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 14/11/2011, rep.32570, racc.18223 del rogante Marcello Dolia, trascritto a Cagliari ai numeri 36606/26366 a favore dell'esecutato e di altri soggetti. A seguito di domanda giudiziale è stata emessa sentenza di inefficacia relativa dal Tribunale di Cagliari in data 17/05/2018, rep.2149/2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99
 Iscritto a Cagliari il 15/06/2010
 Reg. gen. 20626 - Reg. part. 5481
 Quota: 1/1
 Importo: € 41.091,96
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 20.454,98
 N° repertorio: 4344
 N° raccolta: 2010
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Cagliari il 26/10/2012
 Reg. gen. 28437 - Reg. part. 3130
 Quota: 1/1
 Importo: € 15.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 6.076,12
 Data: 30/07/2012
 N° repertorio: 2325
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Cagliari il 13/07/2016
 Reg. gen. 19328 - Reg. part. 2589
 Quota: 1/1
 Importo: € 10.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Capitale: € 63.340,56

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 11/10/2012

Reg. gen. 26901 - Reg. part. 21330

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 02/11/2022

Reg. gen. 35232 - Reg. part. 26176

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta isolato sui quattro lati all'interno del lotto di sedime. Il lotto su cui è edificato a sua volta confina a nord con la Via Is Pardinas, a sud con un lotto ineditato non oggetto di esecuzione, ed est e ad ovest con due lotti edificati, anche questi ultimi due non facenti parte dell'esecuzione.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 35,57 mq | 43,31 mq | 1 | 43,31 mq | 2,40 m | T |
| Abitazione | 92,37 mq | 117,13 mq | 1 | 117,13 mq | 2,70 m | T |
| Loggia | 43,23 mq | 45,04 mq | 0,40 | 18,02 mq | 2,70 m | T |
| Balcone scoperto | 6,01 mq | 6,09 mq | 0,40 | 2,44 mq | 0,00 m | T |
| Giardino | 722,54 mq | 749,58 mq | 0,18 | 134,92 mq | 0,00 m | T |
| Abitazione | 81,78 mq | 103,78 mq | 1 | 103,78 mq | 2,85 m | 1 |
| Terrazza | 38,81 mq | 41,38 mq | 0,30 | 12,41 mq | 2,50 m | 1 |
| Balcone scoperto | 7,90 mq | 8,67 mq | 0,25 | 2,17 mq | 2,50 m | 1 |
| Piscina | 88,62 mq | 88,62 mq | 0,60 | 53,17 mq | -2,00 m | T |
| Locale di deposito | 14,41 mq | 16,01 mq | 0,80 | 12,81 mq | 2,50 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 500,16 mq | | |

| | | |
|--|-----------|---|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 500,16 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile e delle relative finiture risulta buono, non sono presenti particolari problematiche, ed i materiali di finitura risultano di buona qualità. Anche per quanto concerne gli

impianti, per quanto verificabile a vista, appaiono abbastanza recenti e funzionanti. Non si evidenziano criticità strutturali. Anche l'area cortilizia di pertinenza e la piscina risultano in buono stato.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 58 | 3102 | | | A7 | 2 | 13 | 280 | 1644,92 | T-1 | |

Corrispondenza catastale

L'immobile presenta diverse difformità tra cui alcune particolarmente importanti. La piscina ed il locale deposito presenti nell'area cortilizia non risultano accatastrati. Nella planimetria catastale non è indicato il cancello di ingresso carrabile prospiciente la Via Is Pardinas.

Al fine di regolarizzare la conformità catastale è necessario eseguire un rilievo topografico, un Tipo Mappale (Pregeo) ed un Docfa. Il costo di tali prestazioni professionali è indicativamente quantificabile in euro 2.000,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 13/02/1981 al 27/10/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 58, Part. 458 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 940 Reddito agrario € 1,46 |
| Dal 28/10/1982 al 13/05/1985 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 58, Part. 458 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 940 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Reddito agrario € 1,96 |
| Dal 14/05/1985 al 16/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 58, Part. 458 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 940 Reddito agrario € 1,46 |
| Dal 17/12/2000 al 29/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 58, Part. 458 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 940 Reddito agrario € 1,46 |
| Dal 30/06/2003 al 30/06/2011 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 58, Part. 458 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 940 Reddito agrario € 1,46 |
| Dal 01/07/2011 al 03/07/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 3102 Categoria EU |
| Dal 04/07/2011 al 08/11/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 3102 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 1.644,92 Piano T-1 |
| Dal 09/11/2015 al 30/09/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 3102 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 280 Rendita € 1.644,92 Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno dello strumento urbanistico PUC del comune di Quartu Sant'Elena nella zona C.F. denominata "sobborghi giardino".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile determinare la regolarità urbanistica in quanto il comune di Quartu S.Elena non accetta richieste accesso atti senza identificativi di pratica (protocolli, numero di concessione edilizia, pratica edilizia, etc.), ed a seguito di diversi incontri per ricerche e verifiche presso gli uffici Edilizia Privata, Condono Edilizio e Suape del Comune di Quartu S.Elena, gli stessi uffici non hanno reperito alcuna pratica edilizia, inoltre nemmeno l'esecutato è stato in grado di fornire documentazione o chiarimenti in merito alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Non essendo stata reperita alcuna pratica edilizia presso il comune di appartenenza dell'immobile, si presume che questo sia totalmente abusivo, in quanto anche nell'atto di compravendita viene riportata la presenza di un fabbricato rurale ante 67'. Da una prima analisi sommaria che si è potuta operare utilizzando lo strumento digitale Google Earth parrebbe che nell'anno 2004 non risultasse presente né il fabbricato né tantomeno la piscina e le pertinenze. Vista la definizione poco accurata della vista aerea non si riesce a determinare se vi sia la presenza del fabbricato rurale citato nell'atto di compravendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto desumibile a vista e dagli elaborati grafici catastali, il fabbricato risulta realizzato in muratura portante e pilastri in cemento armato con solai in laterocemento e finitura del tetto di copertura a falde in tegole di laterizio. Le pareti esterne risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in pietra, come pure le pareti interne, per le quali in questo caso alcune sono invece rivestite in piastrelle. La pavimentazione interna dell'immobile è in piastrelle di gres porcellanato come pure la pavimentazione dei balconi. La pavimentazione del loggiato e del cortile al piano terra sono pavimentate in parte in piastrelle ed in parte in pietra. Gli infissi esterni dell'unità immobiliare sono in PVC con doppio vetro, le porte interne in legno tamburato. L'impianto elettrico è interamente sottotraccia, ad appare abbastanza recente. E' presente l'impianto idrico e quello fognario funzionanti. Lo stato generale dell'immobile appare buono ad esclusione di alcune tracce di umidità da condensa dovute probabilmente allo scarso ricambio d'aria, tutte le finiture sono in buono stato.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Is Pardinias, 36/B

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile risultava abitato dall'esecutato e dal figlio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un lotto unico, in quanto il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Is Pardinias, 36/B

L'immobile oggetto di esecuzione è una villa ubicata nella periferia del comune di Quartu Sant'Elena,

più precisamente nella Via Is Pardinias, distante in linea d'aria circa 1 chilometro dal mare. Detto immobile risulta ubicato in una zona distante dai servizi, nelle vicinanze vi sono soltanto alcune strutture ricettive e piccoli market. Non vi sono parcheggi nella zona ma la villa è dotata di accesso carrabile con ampi spazi parcheggio nel cortile interno. Per quanto concerne i mezzi pubblici la fermata del bus più vicina dista circa 1,5 km dall'unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 3102, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 650.208,00

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato considerato è quello di immobili simili con le medesime caratteristiche ed il medesimo grado di vetustà dell'immobile oggetto di esecuzione. Otteniamo per tanto che il più probabile valore di mercato di detto immobile sia di 1.300,00 €/mq. Risultando l'immobile catastalmente difforme si stima un costo per la regolarizzazione catastale di circa 2.000,00 euro. Ad ora non è stato possibile verificare la regolarità urbanistica in quanto il comune di Quartu Sant'Elena non ha reperito alcun titolo edilizio né alcun elaborato grafico inerente l'immobile. Pertanto moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale otteniamo un valore complessivo dell'immobile oggetto di esecuzione pari a 650.208,00 euro da cui decurtare i 2.000,00 euro di regolarizzazione catastale, per tanto il valore finale può essere quantificato in 648.208,00 euro. Ferma restando la regolarità urbanistica non verificabile. In caso contrario per poter valutare il valore del solo terreno decurtato dei costi di demolizione è necessario eseguire uno studio di fattibilità progettuale per un nuovo fabbricato, in quanto ricade in un comparto urbanistico soggetto a piano di lottizzazione con indici di edificabilità relativamente bassi, ed andrebbe verificato il comparto urbanistico e le relative quote di proprietà e volumi disponibili.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villa Quartu Sant'Elena (CA) - Via Is Pardinias, 36/B | 500,16 mq | 1.300,00 €/mq | € 650.208,00 | 100,00 | € 650.208,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 650.208,00 |

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

Cagliari, li 23/01/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 09/10/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 22/10/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute spese sostenute (Aggiornamento al 21/01/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione (Aggiornamento al 22/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipocatastali (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 25/11/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Is Pardinias, 36/B

L'immobile oggetto di esecuzione è una villa ubicata nella periferia del comune di Quartu Sant'Elena, più precisamente nella Via Is Pardinias, distante in linea d'aria circa 1 chilometro dal mare. Detto immobile risulta ubicato in una zona distante dai servizi, nelle vicinanze vi sono soltanto alcune strutture ricettive e piccoli market. Non vi sono parcheggi nella zona ma la villa è dotata di accesso carrabile con ampi spazi parcheggio nel cortile interno. Per quanto concerne i mezzi pubblici la fermata del bus più vicina dista circa 1,5 km dall'unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 3102, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno dello strumento urbanistico PUC del comune di Quartu Sant'Elena nella zona C.F. denominata "sobborghi giardino".



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 326/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Villa | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Quartu Sant'Elena (CA) - Via Is Pardinas, 36/B | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 3102, Categoria A7 | Superficie | 500,16 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'immobile e delle relative finiture risulta buono, non sono presenti particolari problematiche, ed i materiali di finitura risultano di buona qualità. Anche per quanto concerne gli impianti, per quanto verificabile a vista, appaiono abbastanza recenti e funzionanti. Non si evidenziano criticità strutturali. Anche l'area cortilizia di pertinenza e la piscina risultano in buono stato. | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto di esecuzione è una villa ubicata nella periferia del comune di Quartu Sant'Elena, più precisamente nella Via Is Pardinas, distante in linea d'aria circa 1 chilometro dal mare. Detto immobile risulta ubicato in una zona distante dai servizi, nelle vicinanze vi sono soltanto alcune strutture ricettive e piccoli market. Non vi sono parcheggi nella zona ma la villa è dotata di accesso carrabile con ampi spazi parcheggio nel cortile interno. Per quanto concerne i mezzi pubblici la fermata del bus più vicina dista circa 1,5 km dall'unità immobiliare. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Al momento dell'accesso l'immobile risultava abitato dall'esecutato e dal figlio. | | |

