

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lai Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 336/2022 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	10
Premessa .....	10
Lotto 1 .....	12
Composizione lotto .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>13</b>
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>15</b>
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>16</b>
Descrizione.....	16
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>17</b>
Confini .....	17
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>17</b>
<b>Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>18</b>
Consistenza .....	18
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>18</b>
<b>Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>19</b>
Stato conservativo.....	19
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>19</b>
Dati Catastali .....	19
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>20</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>20</b>
Cronistoria Dati Catastali .....	21
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>21</b>
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>22</b>



<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>22</b>
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>23</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>24</b>
Titolarità .....	24
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>24</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>25</b>
Stato di occupazione .....	25
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>25</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>25</b>
<b>Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>26</b>
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 .....</b>	<b>26</b>
<b>Bene N° 2 - Rudere ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13.....</b>	<b>26</b>
Lotto 2 .....	27
Composizione lotto.....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Descrizione.....	29
Confini .....	29
Consistenza .....	29
Dati Catastali .....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	31
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Titolarità .....	32
Stato di occupazione .....	33
Vincoli od oneri condominiali.....	33

<b>Bene N° 16 - Terreno ubicato a Villacidro (SU) - Loc. S. Tasaru</b>	<b>89</b>
<b>Stima / Formazione lotti</b>	<b>90</b>
<b>Lotto 1</b>	<b>91</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>95</b>
<b>Lotto 3</b>	<b>98</b>

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®





All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Ing. Lai Nicola, con studio in Via Costituzione, 5 - 09125 - Cagliari (CA), email lai.nicola@tiscali.it, PEC nicola.lai2@ingpec.eu, Tel. 3384128760, , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2025 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 Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 (Coord. Geografiche: 39.4572321261147, 8.743050624128411)
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 (Coord. Geografiche: 39.4572321261147, 8.743050624128411)
- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Villacidro (SU) - Via Santa Maria s.n.c. (Coord. Geografiche: 39.44798091375536, 8.750805409345329)

LOTTO 1

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13  
N.C.E.U. Fg. 2, p.lla 260 sub. 2

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13  
N.C.E.U. Fg. 2, p.lla 260 sub. 3



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

## PROVENIENZE VENTENNALI

## BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2004 al 05/03/1990		Costituzione di immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 05/07/2007 al 01/09/2025		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2007	116258	29589
		Trascrizione			




Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	23/07/2007	2971	19792.1/2007

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.

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2004 al 05/03/1990		Costituzione di immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 05/07/2007 al 01/09/2025		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/2007	116258	29589
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	23/07/2007	2971	19792.1/2007

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****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Cagliari il 28/11/2022  
Reg. gen. 38511 - Reg. part. 28659  
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste in

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

#### **DESCRIZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**  
N.C.E.U. Fg. 2, p.lla 260 sub. 2

Fabbricato in corso di costruzione ad uso residenziale e commerciale, rifinita al grezzo, con previsione di realizzazione al piano terra un locale commerciale di superficie lorda 128 mq, al piano primo un immobile residenziale di superficie lorda mq 99,94 oltre un sottotetto adibito a locale tecnologico, non



abitabile, della superficie di mq 41,15 attualmente adibito a residenza, senza i requisiti di abitabilità che dovrà essere riportato a locale tecnico.

Al piano Terra è presente un cortile ad uso esclusivo di circa 223 mq.

L'esecutato attualmente occupa il locale sottotetto, ultimato e rifinito, che si prevede ripristinare a locale tecnico, non potendo essere garantita la sanabilità dell'abuso.

### **BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

N.C.E.U. Fg. 2, p.lla 260 sub. 3 - B.C.N.C.,

Passaggio pedonale e carraio di accesso alle unità censite al:

- subalterno 2, oggetto di procedura esecutiva per 1/1;
- subalterno 4, oggetto di procedura esecutiva per 7/18;
- subalterno 6, terzi.

### **CONFINI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

L'edificio principale ha accesso tramite tre aperture direttamente dalla Via Giuseppe Pinna, al civico 11.

Al civico 13 è presente un cancello, che consente l'ingresso all'area cortilizia, entrambi edificati senza soluzione di continuità nelle particelle catastali identificate al subalterno 2, oggetto di procedura esecutiva e 3, bene comune non censibile ai subalterni oggi 5 e 6 che hanno ingresso da tale passaggio comune.

L'edificio principale confina lungo la Via Pinna in aderenza con l'edificio al civico 9.

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

Il passaggio comune consente l'accesso dalla Via Pinna al civico 13, in cui è stato posizionato un cancello elettrificato a disposizione delle 3 unità confinanti.

Si rimanda all'elaborato planimetrico per una migliore localizzazione.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	108,69 mq	128,66 mq	1	128,66 mq	3,35 m	Terra
Abitazione	80,34 mq	99,94 mq	1	99,94 mq	3,15 m	Primo
Vano Scala accesso Piano Secondo, Sottotetto	9,75 mq	15,05 mq	0,2	3,01 mq	3,15 m	Primo
Veranda	13,22 mq	13,68 mq	0,95	13,00 mq	3,15 m	Primo
Balcone scoperto	6,65 mq	6,65 mq	0,25	1,66 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto	41,15 mq	51,60 mq	0,20	10,32 mq	2,50 m	Secondo Sottotetto
Cortile	223,00 mq	223,00 mq	0,2	44,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				301,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				301,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Passaggio pedonale e carraio (BCNC)	98,00 mq	98,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Piazzale è un bene comune non censibile, non ha autonomia reddituale ma si riporta per completezza della descrizione dell'immobile e dei suoi diritti.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

L'immobile è ultimato nell'involucro esterno mentre all'interno è rifinito al grezzo.

L'esterno è intonacato e tinteggiato, la copertura è completa dei coppi di rivestimento.

Al Piano terra e Primo, mancano intonaci interni, massetti e pavimenti e gli infissi.

Le bucatore esterne al piano terra sono chiuse con dei pannelli metallici. Non è presente nessun tipo di impianto, neppure predisposto.

Al Piano Primo il vano scala è ultimato, così da permettere l'accesso al piano secondo sottotetto che abusivamente è stato ultimato e rifinito ad uso residenziale, con tutte le dotazioni impiantistiche. Le altezze non permettono la sanabilità e si prevede il ripristino a locale tecnico.

Nel Cortile i caseggiati presenti sono stati demoliti, e sono presenti aree pavimentate destinate a posto auto, con la presenza di un manufatto ad uso barbecue.

**DATI CATASTALI**



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13****Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	2	260	2		A4	2	9 vani	171	399,74	T-1	

**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
602	260				Ente Urbano					

**Corrispondenza catastale**

NON SUSSISTE la corrispondenza catastale.

Le campiture nelle mappe del Catasto Terreni non sono aggiornate. Servirà l'allineamento con presentazione di una pratica di nuovo Tipo Mappale per sanare la difformità e poter aggiornare il catasto edilizio urbano. ( Costo Stimato 1000 euro)

L'immobile descritto nelle ultime planimetrie catastali presentate con Dichiarazione protocollo CA0303460 del 30/09/2004 è quello documentato nelle planimetrie catastali relative allo stato di fatto descritto negli elaborati progettuali allegati alla C.E. n. 55 del 16/06/2008.

A seguito di tale titolo e delle varianti in corso d'opera l'immobile, e dei lavori non portati a termine l'immobile è variato con una disposizione e una destinazioni d'uso, dei piani Terra e Primo sono quelle descritte dagli elaborati grafici della variante in corso d'opera Prot. 7061 del 26/03/2015.

Nell'ultima Planimetria Catastale non è descritto il piano secondo sottotetto, in cui, a fronte di una previsione di realizzazione di un locale tecnico è stato realizzato un appartamento, che non avendo i requisiti di sanabilità verrà ripristinato a quanto autorizzato dall'ultimo titolo abilitativo.

La regolarizzazione potrà avvenire mediante presentazione di una DOCFA con costi stimati 1000 euro.

Tra gli allegati una planimetria attuale dello stato dei luoghi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2004 al 30/09/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 2, Part. 260 Categoria A4 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 932,72 Piano T-1
Dal 30/09/2004 al 01/09/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. F, Fg. 2, Part. 260, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 171 Rendita € 399,74 Piano T-1

Il Titolare Catastale corrisponde al titolare reale.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13

Il Comune di Villacidro è dotato di P.U.C. è stato adottato in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28/01/2003 ed è stato pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 29 del 21/09/2004.

Il bene è inserito nella "ZONA B, COMPLETAMENTO DELL'ABITATO CONSOLIDATO", disciplinato dall'art. 51 delle N.T.A.

Gli interventi di trasformazione devono seguire le prescrizioni dei Piani Particolareggiati vigenti, ove realizzati. L'immobile rientra all'interno dell'isolato V - Edificio 1, con prescrizione di If max 3 mc/mq, 2 Piani di Progetto, destinazione Residenziale - Commerciale e un volume massimo di mc 1460.

Altezza dei fabbricati (Hf): 7,5 m.

(nel caso in cui il P.P. preveda 3 piani fuori terra l'altezza potrà essere elevata fino a m 9,00)

Distanza tra pareti finestrate: 10 m

Rapporto di copertura 50%

Rapporto di copertura 60% per lotti inferiori a 300 mq.

. In assenza o in decadenza di

tali Piani, sul patrimonio edilizio sono comunque consentiti, nel rispetto dei parametri

definiti nelle Tabelle allegate, nonché delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, le

seguenti tipologie d'intervento:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Ristrutturazione urbanistica;
- f) Mutamento della destinazione d'uso;
- g) Nuova costruzione;
- h) Ampliamenti;
- i) Scavi e rinterri;
- k) Colmate;
- l) Demolizioni ed opere di demolizione;
- m) Interventi relativi al verde, ai parchi ed ai giardini;



- n) Interventi per manufatti temporanei e stagionali;
- o) Interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori;
- p) Interventi urgenti;
- q) Opere comunali;
- r) Varianti in corso d'opera;
- u) Interventi di urbanizzazione, limitatamente al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- w) Interventi edilizi assoggettati all'art. 2 della Legge n° 64 del 2.2.1974.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

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. Immobile non dotato di certificato di agibilità.

L'immobile è stato Edificato in virtù della Concessione edilizia n. 10 del 7 Febbraio 1986, con autorizzazione in variante del 26 aprile 1991.

Successivamente è stata Concessa l'autorizzazione per la ristrutturazione e ampliamento dell'immobile distinta in catasto alla Sezione F, foglio 2 mapp. 260 sub 2 e sub. 4 in parte con il numero 55 del 16 Giugno 2008.

Con Concessione Edilizia n. 79 del 22.10.2012 è stato concesso il completamento delle opere di cui alla concessione precedente.

Con Autorizzazione di variante in corso d'opera prot. 1994 del 17.12.2012 è stato concessa una variante al progetto principale.

Con richiesta prot. 17902 del 02/09/2013 è stata richiesta una variante in corso d'opera, NEGATA, perchè il progetto di variante prevedeva la realizzazione di un numero di piani pari a 3 mentre il piano particolareggiato prevede un numero massimo di piani pari a 2.

Con Autorizzazione di variante in corso d'opera prot. 7061 del 26/03/2015 è stata autorizzata la variante che rispecchia quasi fedelmente la situazione attuale, per il quale, in recepimento della negazione della richiesta precedente è stato previsto di non realizzare un piano secondo, ma di utilizzare il sottotetto come vano tecnico.

### **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.

L'immobile è ultimato nella parte esterna e rifinito al grezzo nella parte interna del piano Terra e Primo, per il quale si può definire ancora in corso di costruzione.

Allo stato attuale non esiste corrispondenza dei luoghi rispetto all'ultimo titolo abilitativo in quanto nel Piano Sottotetto è stata realizzata una unità abitativa in contrasto alle previsioni del Piano Particolareggiato approvato e alle tabelle allegate al Piano Urbanistico Comunali per il quale il Comune di Villacidro si è già espresso riguardo all'inammissibilità della realizzazione in quanto in contrasto con le previsioni urbanistiche attuali.

Al fine della regolarizzazione si prevede la demolizione delle opere e l'ultimazione delle opere così come l'Autorizzazione di variante in corso d'opera prot. 7061 del 26/03/2015.

Si prevede un costo stimabile forfettariamente in euro 10.000, comprensivo di lavori e spese tecniche.

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

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

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

•

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.



**BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

Il bene comune non censibile è nella disponibilità dell'esecutato e degli altri aventi diritto del complesso immobiliare.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - VIA GIUSEPPE PINNA N. 13**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Villacidro (SU) - Via Santa Maria s.n.c.  
N.C.E.U. Sezione H Fg.1, p.lla 1621



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1977 al 20/07/2010		Assegnazione beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/07/2010	7985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	07/11/1977	1488	10280.1/2010
Dal 20/07/2010 al 01/09/2025		Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/07/2010	119100	21752
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	02/08/2010	26559	16821
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Cagliari il 28/11/2022  
Reg. gen. 38511 - Reg. part. 28659  
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste in

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

#### **DESCRIZIONE**

N.C.E.U. Sezione H Fg.1, p.lla 1621

Fabbricato ad uso artigianale e commerciale costituito da:

- un capannone artigianale della superficie di circa 260 mq lordi di altezza minima 4,30mt e 5,60 al colmo;
- un corpo uso uffici di circa 94 mq lordi costituito da due uffici dotati di bagno e antibagno, un locale comune dotato di disimpegno spogliatoio e due bagni.
- piazzale di 610 mq lordi (catastalmente 641).

#### **CONFINI**

Il complesso ha accesso diretto dalla Via Santa Maria, e confina a Nord con un'area libera distinta al Catasto Terreni al Foglio 801 Particella 792 utilizzata come deposito materiale edilizio, comunicante con il bene oggetto di esecuzione mediante un'apertura nel muro perimetrale.

Il bene confina a SUD con l'immobile censito nel Catasto Terreni al Foglio 801 Part. 1940 in cui è presente un complesso di edifici fissi e mobili utilizzati come palestra privata.

#### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	240,00 mq	260,00 mq	0,70	182,00 mq	5,00 m	Terra
Ufficio	79,50 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	2,95 m	Terra
Cortile	610,00 mq	610,00 mq	0,20	122,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				398,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				398,00 mq		

I bene non sono comodamente divisibile in natura.

Stato conservativo

L'immobile è in discrete condizioni.

Attualmente utilizzato come deposito da parte dell'esecutato, ha rifiniture compatibili con l'utilizzo di capannone artigianale/commerciale.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
H	I	1621			B8				1064	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	
801	1621				Ente Urbano						

#### Corrispondenza catastale

NON SUSSISTE la corrispondenza catastale.

La particella del Catasto Terreni è conforme.



L'immobile descritto nelle ultime planimetrie catastali del Nuovo Catasto Urbano, presentate con Dichiarazione protocollo CA0071438 16/02/2009 non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto nel vano Magazzino è stato realizzato un ufficio dotato di bagno e antibagno.

Per la regolarizzazione sarà necessario presentare una DOCFA, costo previsto 1000 euro.

Tra gli allegati una pianta aggiornata con le modifiche.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2009 al 01/09/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. H, Fg. 1, Part. 1621 Categoria D8 Rendita € 1.064,00 Piano T

Il Titolare Catastale corrisponde al titolare reale.

La visura immobile contiene ancora l'Usufrutto per 1/1 a favore

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Villacidro è dotato di P.U.C. è stato adottato in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28/01/2003 ed è stato pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 29 del 21/09/2004.

Il bene è inserito nella "Zona Artigianale 'S. Maria' \_Ambito 10 Zona Artigianale 'S. Maria' (PG n° 10)", disciplinato dall'art. 78 delle N.T.A..

Gli indici fondiari ed i parametri riferiti all'Unità Normativa sono definiti nelle Tabelle allegate.

Usi compatibili sono abitazioni, esercizi di vicinato non alimentari, medie strutture di vendita non alimentari altre attività commerciali al dettaglio attività commerciali complementari pubblici esercizi, impianti tecnici di scala urbana parcheggi attrezzati di uso pubblico piccoli uffici e studi professionali artigianato di servizio.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. Immobile non dotato di certificato di agibilità..

L'immobile è stato Edificato in virtù dell'autorizzazione concessa in data 13.09.1973 come da dichiarazione allegata all'ultimo abilitativo.

La richiesta di accesso agli atti presso U.T.C. non ha prodotto il titolo e gli allegati citati.

In data 19.03.2002 è stato autorizzata la realizzazione di un servizio igienico all'interno del capannone. L'autorizzazione contiene una tavola con la rappresentazione del lotto e dei volumi autorizzati.

- 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.

Non esiste corrispondenza tra il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto il servizio igienico non è stato realizzato all'interno del capannone, ma all'interno del Magazzino, ora allestito ad ufficio.

Le opere potranno essere sanate mediante la presentazione di una CILA tardiva, con un costo di 2000 euro comprensivo di sanzione di 500 euro.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone è stato edificato mediante la posa di una muratura con blocchetti semipieni, appoggio di capriate e arcarecci metallici. La copertura è ultimata mediante la posa di uno strato di lamiera metalliche.

Le chiusure sono costituite da un cancello scorrevole e delle finestre metalliche in buono stato di conservazione. All'interno è presente una pavimentazione di cemento liscio in un normale stato di conservazione. E' presente illuminazione e impianto elettrico al minimo, senza nessuna certificazione.

Il blocco uffici è costruito in muratura portante e solaio latero cementizio. Sono presenti gli impianti idrici, fognari, elettrici e di condizionamento, ma non è stato possibile verificarli per l'inattivazione delle utenze.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli esterni in PVC. I portoncini d'ingresso in legno tamburato.

#### TITOLARITÀ

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

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

Proprietà 1/1)

La visura immobile contiene ancora l'Usufrutto per 1/1 a favore



#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato che conserva mezzi e materiale di sua proprietà.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b> Dal 09/04/2016 al 01/09/2025		<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cagliari	20/12/2021	568430	88888

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.

<b>BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - LOC. S. TASARU</b>					
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b> Dal 14/05/1985 al 09/04/2016		<b>Impianto meccanografico del 14/05/1985</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Dichiarazione di successione</b>			
<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b> Dal 09/04/2016 al 01/09/2025		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'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 agli immobili oggetto della stima.

I lotti sono stati definiti tenendo conto della omogeneità tipologica, della contiguità fisica e funzionale tra le unità immobiliari, nonché della capacità autonoma delle stesse in termini di accessi, impianti e fruibilità.

Al lotto 1 appartengono le unità e i diritti appartenenti nello stesso complesso immobiliare urbano di Villacidro.

Al Lotto 2 appartiene il fabbricato artigianale indipendente rispetto alle altre proprietà oggetto di esecuzione.

[REDACTED]

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 N.C.E.U. Fg. 2, p.lla 260 sub. 2 Fabbricato in corso di costruzione ad uso residenziale e commerciale, rifinita al grezzo, con previsione di realizzazione al piano terra un locale commerciale di superficie lorda 128 mq, al piano primo un immobile residenziale di superficie lorda mq 99,94 oltre un sottotetto adibito a locale tecnologico, non abitabile, della superficie di mq 41,15 attualmente adibito a residenza, senza i requisiti di abitabilità che dovrà essere riportato a locale tecnico. Al piano Terra è presente un cortile ad uso esclusivo di circa 223 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 260, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 602, Part. 260, Qualità Ente Urbano.

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

Valore di stima del bene: € 195.773,50

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13 N.C.E.U. Fg. 2, p.lla 260 sub. 3 - B.C.N.C., Passaggio pedonale e carraio di accesso alle unità censite al: - subalterno 2, oggetto di procedura esecutiva per 1/1; - subalterno 4, oggetto di procedura esecutiva per 7/18; - subalterno 6, terzi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13	301,19 mq	650,00 €/mq	€ 195.773,50	100,00	€ 195.773,50
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Bene N° 3 - Corte o resede Villacidro (SU) - Via Giuseppe Pinna n. 13	0,00 mq	600,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					[REDACTED]

[REDACTED]

**Deprezamenti**

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.500
Lavori di rimessa in pristino piano 2° Sottotetto.	€	2.000

**Valore finale di stima: € 215.072,00**

**Processo di valutazione**

Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Villacidro, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o similari; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile,- divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

**Stima di riferimento n.1**

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella



«microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari: (Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre II )

Comune Villacidro

Zona OMI: D1/Periferica/PERIFERIA ABITATO

Tipologia edilizia- Stato - Min-Max

Abitazioni civili - Normale - 650 - 900

Abitazioni di tipo economico- Normale- 500- 650

Capannoni Industriali - Normale - 400 - 500

Capannoni Tipici - Normale - 450 - 600

Laboratori e Magazzini - Normale - 550 - 750

Negozi - Normale - 700 - 900

Uffici - Normale - 600 - 800.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente

nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Stima di riferimento n.2

Il mercato immobiliare presso il paese di Villacidro , a seguito di ricerche, risulta scarso.

Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili siti a Villacidro con caratteristiche similari risulta pari ad €/mq 598,00 ( fonte Immobiliare.it - Quotazioni immobiliari comune di Villacidro, (ASK)).

I prezzi del Nuovo visti i costi di costruzione attuali in un edificio standard non possono essere inferiori ai 1500 €/mq commerciale.

Si stima la necessità di circa 800 euro/mq per ultimare la costruzione dell'edificio e pertanto per differenza l'immobile potrebbe avere un valore teorico dato dalla differenza tra il valore teorico finale minimo e i costi di ultimazione, ovvero 700 €/mq

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Dal confronto si può stimare un prezzo medio di riferimento di €/mq 650,00, che tiene conto di una ragionevole correzione legata alle condizioni dell'immobile.

A questo importo andranno applicati dei deprezzamenti relativi a:





Costi per Sanatoria edilizia e catastale su tutto il lotto: 3500 €

Costo ripristino piano secondo sottotetto come da ultimo titolo assentito: 2000 €.



**LOTTO 2**

- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Villacidro (SU) - Via Santa Maria s.n.c. N.C.E.U. Sezione H Fg.1, p.lla 1621 Fabbricato ad uso artigianale e commerciale costituito da: - un capannone artigianale della superficie di circa 260 mq lordi di altezza minima 4,30mt e 5,60 al colmo; - un corpo uso uffici di circa 94 mq lordi costituito da due uffici dotati di bagno e antibagno, un locale comune dotato di disimpegno spogliatoio e due bagni. - piazzale di 610 mq lordi (catastalmente 641). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1621, Categoria B8 al catasto Terreni - Fg. 801, Part. 1621, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 278.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale Villacidro (SU) - Via Santa Maria s.n.c.	398,00 mq	700,00 €/mq	€ 278.600,00	100,00	€ 278.600,00
Valore di stima:					€ 278.600,00

Valore di stima: € 278.600,00

**Deprezzamenti**

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

**Valore finale di stima: € 275.600,00**

**Processo di valutazione**

Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Villacidro, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno

spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o similari; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile, - divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Stima di riferimento n.1

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari: (Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre II )

Comune Villacidro

Zona OMI: D1/Periferica/PERIFERIA ABITATO

Tipologia edilizia- Stato - Min-Max

Abitazioni civili - Normale - 650 - 900

Abitazioni di tipo economico- Normale- 500- 650

Capannoni Industriali - Normale - 400 - 500

Capannoni Tipici - Normale - 450 - 600

Laboratori e Magazzini - Normale - 550 - 750

Negozi - Normale - 700 - 900

Uffici - Normale - 600 - 800.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente

nella zona omogenea.



L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

#### Stima di riferimento n.2

Il mercato immobiliare presso il paese di Villacidro , a seguito di ricerche, risulta scarso.

Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili siti a Villacidro con caratteristiche similari risulta pari ad €/mq 598,00 ( fonte Immobiliare.it - Quotazioni immobiliari comune di Villacidro, (ASK)).

Nello specifico gli immobili del tipo analizzato sono un mix di funzioni tra magazzino, Negozio, con presenza di uffici e foresteria/guardiania a disposizione dell'attività, per cui i prezzi di riferimento sono di almeno 700 €/mq.

#### Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Dal confronto si può stimare e confermare un prezzo medio di riferimento di €/mq 700,00, che tiene conto di una ragionevole correzione legata alle condizioni dell'immobile.

A questo importo andranno applicati dei deprezzamenti relativi a:

Costi per Sanatoria edilizia e catastale su tutto il lotto: 3000 €

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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 01/09/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lai Nicola

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

