

ASTE GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **115/2024**

Esecutati: ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Francesco De Giorgi**

ASTE GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO:** Palazzina Residenziale adibita a residenza per anziani

Quartu Sant' Elena (CA), via Trieste n. 16

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**

Iscritto all'Albo nazionale dei CTU della Provincia di Cagliari al n. 161  
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in CAGLIARI -Viale Trieste n.17  
Cellulare:+39 329 433 85 94  
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice: Dott. Francesco De Giorgi

Gustode giudiziario: IVG  
Perito: Ing. Ugo Paglietti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Il bene pignorato consiste in:**

### **LOTTO UNICO**

#### **Dati Catastali**

Bene in Quartu Sant'Elena (CA), via Trieste 16  
 Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]  
 Dati Catastali: foglio 31, particella 470, subalterno 6  
 graffato al: foglio 31, particella 471, subalterno 3

#### **Stato occupativo**

Il bene risulta occupato

#### **Contratti di locazione in essere**

Contratto di comodato d'uso gratuito

#### **Comproprietari**

Nessuno oltre l'esecutata

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 631.000,00

da occupato: € 504.800,00

### **INDICE:**

INDICE SINTETICO.....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.....	2
2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	3
3. STATO OCCUPATIVO .....	5
4. PROVENIENZA .....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	5
6. CONDOMINIO .....	6
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	6
8. CONSISTENZA .....	7
9. STIMA .....	8
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	9
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	9
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	9
ALLEGATI .....	9



**LOTTO UNICO**

Palazzina ad uso residenziale sito in via Trieste 16 – Quartu Sant'Elena (CA)

**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

Palazzina ad uso residenziale adibita a residenza per anziani posto In Comune di Quartu Sant'Elena (CA), via Trieste n. 16, su tre livelli, composto, al piano terra da: Ingresso, soggiorno, cucina con dispensa e wc, zona pranzo, camera da letto e bagno, oltre un cortile con ingresso carraio; al piano primo da: due disimpegni, tre bagni, 4 camere da letto, ufficio e terrazza; al terzo piano da ampio lastrico solare.

**BENE PIGNORATO****FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.****1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla intera quota di piena proprietà dell'immobile della (società esecutata).

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) come segue:

Intestati: il bene è intestato a  
(società esecutata).

dati identificativi: **Foglio 31 particella 470 Subalterno 6,**

graffato al: **Foglio 31 Particella 471 Subalterno 3.**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 31 Particelle 358, 412, 623.

Classamento: Rendita Euro 1.704,31, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 15 vani

Indirizzo: VIA TRIESTE n. 16 Piano T, 1, 2

Dati di superficie: 419 m2

Dati derivanti da: variazione del 23/05/2022.

### 1.4. Coerenze

Del fabbricato: Civico 14, via Trieste, civico 20, altra proprietà.

### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Sito in Comune di Quartu Sant'Elena.

Fascia/zona: centrale/CENTRO STORICO.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 250 mt fermata Bus 19.

Collegamento alla rete stradale: a circa 2400 mt da via Lungo Mare del Golfo.

### 2.2. Caratteristiche descrittive

Edificio composto da due piani fuori terra di recente costruzione

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in intonaco verniciato colore giallo e beige;
- accesso: Portone in legno scuro;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra levigata e piastrelle ;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: Discrete.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne**

Palazzina ad uso residenziale adibita a residenza per anziani posto In Comune di Quartu Sant'Elena (CA), via Trieste n. 16, su tre livelli, composto, al piano terra da: Ingresso, soggiorno, cucina con dispensa e wc, zona pranzo, camera da letto e bagno, oltre un cortile con ingresso carraio; al piano primo da: due disimpegni, tre bagni, 4 camere da letto, ufficio e terrazza; al terzo piano da ampio lastrico solare.



Foto A

Foto A- Veduta zona pranzo;



Foto B

Foto B -Veduta soggiorno;



Foto C

Foto C -Veduta zona notte tipo.

Appartamento:

- esposizione: doppia a Est e a ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e cucina;
- pavimenti: in gress;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- portone d'accesso: in legno blindato;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: fancoil a pavimento e a pompa di calore ;
- acqua calda sanitaria: boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 3,25 il piano terra, m. 2,95 il piano primo;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Zona Residenziale centrale , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto al centro del Comune di Quartu Sant'Elena (CA).

**2.5. Certificazioni energetiche: APE del 10.12.2019, allegato al titolo di proprietà.****2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:** allegato al certificato di agibilità**2.7. Certificazioni di idoneità statica:** allegato al certificato di agibilità.

**3 STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il bene risultava occupato dalla

**Esistenza contratti di locazione**

Comodato d'uso gratuito registrato all'agenzia delle entrate.

**4 PROVENIENZA****4.1. Attuale proprietario**

(esecutata) proprietaria dal 19/12/2019 al 18/04/2024 in forza di atto di compravendita notaio Edoardo Lecis di Cagliari del 19/12/2019 rep. 4021/3239, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Cagliari in data 8/01/2020 ai nn. 331/240.

**4.2. Precedenti proprietari**

- proprietaria, dal 23/12/2013 al 19/12/2024 in forza di atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare a firma del notaio Livio Colizzi di Roma del 23/12/2013 rep. 41117/14689, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Cagliari in data 22/01/2014 ai nn. 1277/1082.
- proprietaria, dal 24/07/2008 al 23/12/2013 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Vittorio Loriga di Cagliari del 24/07/2008 rep. 520637/36837, trascritto, a seguito di rettifica, presso la Conservatoria dei RR. Il di Cagliari in data 13/01/2014 ai nn. 528/441.
- proprietaria, dal 30/04/2001 al 24/07/2008 in forza di atto di vendita a firma del notaio Gianni Cherchi di Quartu Sant'Elena del 30/04/2001 rep. 52011/27093, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Cagliari in data 3/05/2001 ai nn. 16145/11800.
- fino al 30/4/2001 per titoli superiori al ventennio.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Davide Porru Notaio in Mogoro alla data del 29 marzo 2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Cagliari sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) si evince:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuna



**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** a favore della \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ (esecutata), iscritta a Cagliari, presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 13/01/2020 ai nn. 653/54.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ (esecutata), trascritto a Cagliari presso la Conservatoria dei RR. Il. in data 9/05/2024 ai nn. 14721/11474.

- **Altre trascrizioni:** nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni:** nessuna**6 CONDOMINIO**

Omissis, fabbricato indipendente, non è presente un condominio.

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del bene oggetto di pignoramento è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia n. 183 del 11/10/2006, la successiva Concessione Edilizia in variante n. 56 del 19/03/2007 e la DUA n. 7441 del 7/02/2018 rilasciata dal Comune di Quartu Sant'Elena.

Dichiarazione di Agibilità Pratica nr. FNNRRT59B28B354Z-17032019-0823.5686.

Lo stato di fatto del fabbricato è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale e negli allegati grafici alle autorizzazioni edilizie. Infatti al piano primo sono stati realizzati tre vani all'interno sia della camera tripla sia dell'ufficio con la realizzazione di tramezzi e porte; al piano terra è stato spostato l'accesso al bagno, vicino all'ingresso, dall'ingresso al soggiorno. Tali opere consistono in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale o il ripristino dei luoghi.

Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 3.000,00 euro per pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo di 4.000,00 euro; detto importo è equivalente al costo alternativo di ripristino dei luoghi alle condizioni originali.

## 8 CONSISTENZA

## 7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento PT	mq.	170,0	100%	170,0
appartamento P1	mq.	200,0	100%	200,0
cortile	mq.	71,0	18%	12,8
passo carraio coperto	mq.	31,0	40%	12,4
terrazza P1	mq.	27,0	25%	6,8
Lastrico solare	mq.	161,0	10%	16,1

660,0

mq. lordi

418,0

mq. commerciali

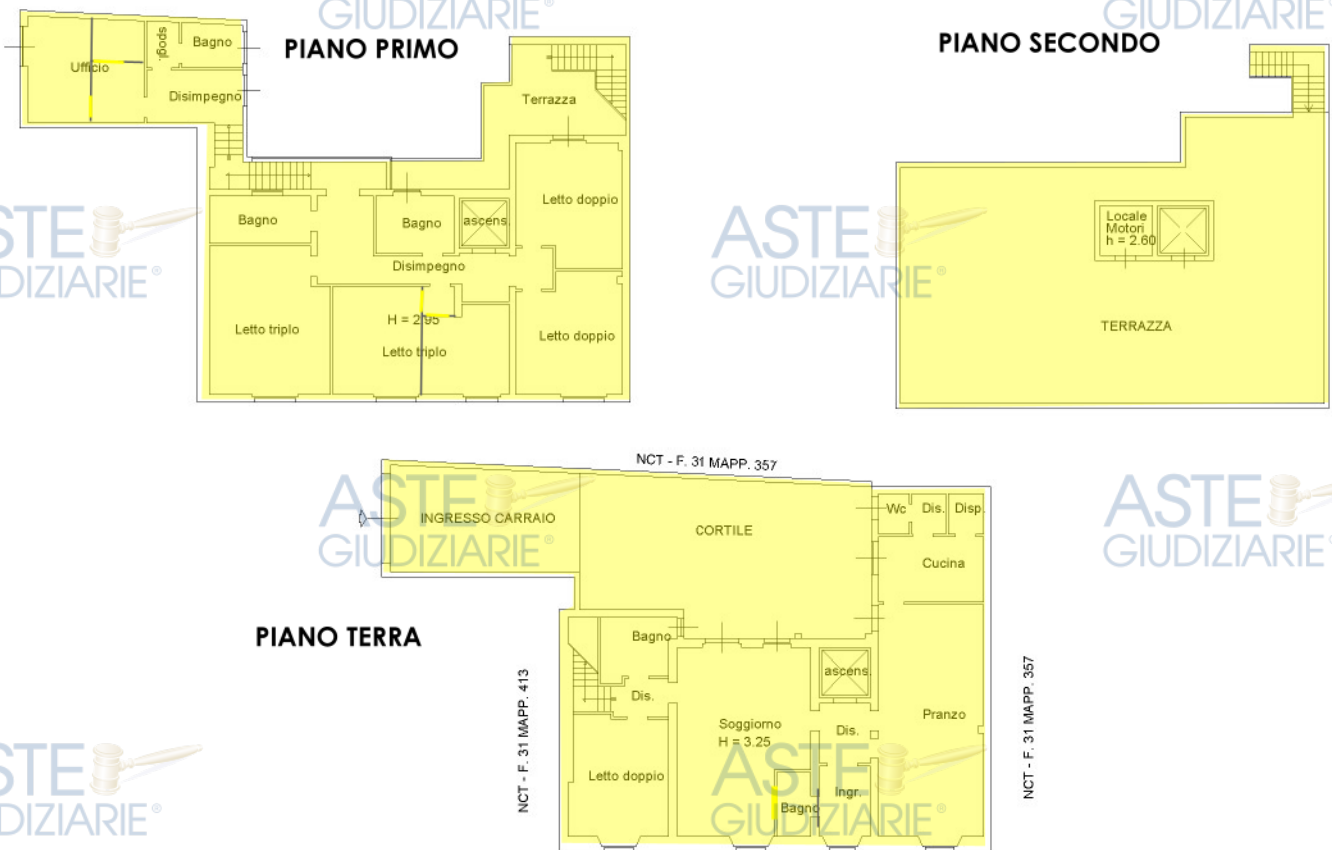


FIGURA 2 – Planimetria del fabbricato (evidenziati in giallo) sito in via Trieste n. 16, Quartu Sant'Elena (CA).

### 8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2. Fonti d'informazione

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

Provincia: CAGLIARI

Comune: QUARTU SANTELENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1800	L	5,5	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1500	L	4,5	6	L
Ville e Villini	Normale	1500	1900	L	5,8	7,7	L

Stampa

Legenda



### 8.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	418,0	€ 1.600,00	€ 668.800,00
				<b>€ 668.800,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Giudice: Dott. Francesco De Giorgi

Custode giudiziario: IVG

Perito: Ing. Ugo Paglietti

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 668.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 33.440,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 631.360,00
	<b>arrotondato € 631.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 504.800,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

### 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Cagliari li: 31/12/2025

l'Esperto Nominato  
ott. Ing. Ugo Paglietti

#### ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetria catastale (2), visura storica per immobile (2a)
- 3) Titolo di proprietà
- 4) Contratto di comodato d'uso gratuito esibito dall'occupante
- 5) Ispezione Ipotecaria

Giudice: Dott. Francesco De Giorgi

Custode giudiziario: IVG

Perito: Ing. Ugo Paglietti