

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Foddìs Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 / 13
1 di 13

Firmato Da: GABRIELE FODDIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287d14c6223fba6



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	5
Descrizione	6
Confini	6
Consistenza	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Composizione lotto	9
Titolarità	9
Stato di occupazione	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.114,00	13



INCARICO

All'udienza del 29/11/2023, il sottoscritto Ing. Foddìs Gabriele, con studio in Via Machiavelli, 100 - 09131 - Cagliari (CA), email gabri.foddìs@tiscali.it, PEC gabriele.foddìs@ingpec.eu;gabri.foddìs@pec.it, Tel. 328 9485143, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - Via Santa Caterina n°66/A, piano T-1 (Coord. Geografiche: 39.15767371275708, 8.537333301759494)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato attuale in quanto l'immobile si trova in Via Santa Caterina n°66/A e non in Via Santa Caterina n°10 erroneamente scritto nella planimetria e visura catastale. E al piano primo in cucina c'è un camino.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA CATASTALE

Un tecnico abilitato potrà presentare una VARIAZIONE TOPONOMASTICA per l'aggiornamento del numero civico.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 150 € e i 250 €.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Ai sensi Articolo 24 del DPR 380-2001, così come modificato dall'articolo 10 della legge n°120-2020 in luogo del certificato di agibilità, in passato rilasciato dal Comune, un tecnico abilitato potrà presentare la segnalazione certificata di agibilità.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 500 € e i 600 € a cui si aggiungono il pagamento dei diritti di segreteria tra i 75€ e i 112 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 19/06/1954 al 30/06/1987	**** Omissis ****	DERIVANTE DA : Impianto meccanografico del 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/1954 al 05/03/1998	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 22231.1/2007 - Pratica n. CA0701634 in atti dal 12/12/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/06/1954		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			19/10/1954	44	377
Dal 05/03/1998 al 06/08/2008	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 22235.1/2007 - Pratica n. CA0701710 in atti dal 12/12/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/03/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Iglesias (CA)	17/04/2004	13990	9808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			05/10/1998	61	668
Dal 06/08/2008 al 29/03/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 21195.1/2008 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 04/09/2008			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER	06/08/2008	15353	7065
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

4 / 13
4 di 13



		Cagliari	04/09/2004	30544	21195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2017 al 04/05/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7299.1/2017 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 04/04/2017			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERRECA MICHAEL	29/03/2017	2903	1596
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/04/2017	9813	7299
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 17/04/2014
Reg. gen. 24682 - Reg. part. 3370
Quota: 1/1
Importo: € 35.539,17
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI (CA) il 06/09/2023
Reg. gen. 32462 - Reg. part. 24553
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 / 13
5 di 13

Firmato Da: GABRIELE FODDIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287d14c6223fba6



DESCRIZIONE

CONFINI

Il terreno all'interno del quale è costruito l'immobile (Foglio 34 Mappale 3058) confina a NORD-OVEST con il Foglio 29 mappale 5376, a SUD-OVEST con il Foglio 34 Mappale 27, a SUD-EST con il Foglio 34 Mappale 27, a NORD-EST con la strada Via Santa Caterina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	86,62 mq	113,96 mq	1	113,96 mq	2,98 m	T-1
Balcone scoperto	1,05 mq	1,40 mq	0,25	0,35 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				114,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,31 mq		

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta internamente muffa in alcuni ambienti, soprattutto al piano primo lato via Santa Caterina nella camera <1> e nel salotto. Invece esternamente le facciate dell'immobile sono in buone condizioni ma da tinteggiare. Il tetto è da ristrutturare in quanto ci sono delle infiltrazioni.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni o condominiali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	34	26	5		A4	1	4,5	112	232,41	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato	

6 / 13
6 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it



							ha are ca	le		
34	3058									

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato attuale in quanto l'immobile si trova in Via Santa Caterina n°66/A e non in Via Santa Caterina n°10 erroneamente scritto nella planimetria e visura catastale.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA CATASTALE

Un tecnico abilitato potrà presentare una VARIAZIONE TOPONOMASTICA per l'aggiornamento del numero civico.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 150 € e i 250 €.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 05/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 26, Sub. 1-2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 83,67 Piano T-1
Dal 14/05/1985 al 09/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 26 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 10 Reddito agrario € 0,14
Dal 05/03/1998 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 26, Sub. 1-2 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,27 Piano T-1
Dal 09/09/2004 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 2593 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01 05 Reddito agrario € 0,14
Dal 09/09/2004 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 3058 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01 05 Reddito agrario € 0,14
Dal 06/08/2008 al 29/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 26, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 112 Rendita € 232,41 Piano T-1
Dal 29/03/2017 al 04/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 26, Sub. 5

7 / 13
7 di 13

Firmato Da: GABRIELE FODDIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287d14c6223fba6



		Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 112 Rendita € 232,41
--	--	---

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1.1 - Espansioni compiute sino agli anni '50 in Carbonia - Serbaniu immediatamente a ridosso del nucleo originario antico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato è stato costruito a seguito della concessione edilizia n 43/77 rilasciata il 18/11/1978. In

seguito è stata rilasciata la concessione edilizia n 91/2009 del 19/05/2009 per l'esecuzione di opere edilizie, pratica edilizia n 59/09 protocollo n 15208 in data 19/05/2009.

Si è rilevata la congruenza tra le planimetrie depositate in Comune e lo stato attuale da me rilevato.

Difficoltà rilevata è stata al piano primo in cucina, la presenza di un camino.

Per la regolarizzazione il tecnico abilitato presenterà un accertamento di conformità per le opere edilizie non conformi.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA CATASTALE

Un tecnico abilitato potrà presentare una VARIAZIONE TOPONOMASTICA per l'aggiornamento del numero civico.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 150 € e i 250 €.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Ai sensi Articolo 24 del DPR 380-2001, così come modificato dall'articolo 10 della legge n°120-2020 in luogo del certificato di agibilità, in passato rilasciato dal Comune, un tecnico abilitato potrà presentare la segnalazione certificata di agibilità.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 500 € e i 600 € a cui si aggiungono il pagamento dei diritti di segreteria tra i 75€ e i 112 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8 / 13
8 di 13

Firmato Da: GABRIELE FODDIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287d14c6223fba6



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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile sito a Carbonia in Via Santa Caterina n°66/A, distinto al Catasto dei Fabbricati di Carbonia al Foglio 34, Particella 26 e subalterno 5. Appartamento ubicato al Primo Piano al quale si accede tramite scala in c.a. mentre l'ingresso è al piano terra che si affaccia su Via Santa Caterina. L'immobile è suddiviso da un muro portante ed in base a questo è composto un vano scala / disimpegno, da due camere da letto, soggiorno, cucina e bagno.

I muri di elevazione sono in muroblocco disposto di piatto con malta cementizia e intonacato con malta di calce.

Il solaio è formato da una soletta in c.a. con travetti prefabbricati e pignate.

I tramezzi sono in mattoni da 8 cm sempre con malta cementizia.

La copertura del tetto è in c.a. con travetti e pignate da 12 cm con sovrastante caldana in conglomerato cementizio.

Altezza interna utile è di 3,00 metri.

Per quanto riguarda i materiali le scale di ingresso sono rivestite in granito, il pavimento di tutte le camere in gres porcellanato e il rivestimento del bagno in mattonelle in ceramica, gli infissi sono in alluminio con vetro camera e taglio termico.

Manca l'impianto di riscaldamento/raffrescamento e per l'Acqua calda Sanitaria l'immobile è dotato di un Boiler elettrico da 50 Litri. In cucina c'è un camino.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - Via Santa Caterina n°66/A, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a [redacted] alla moglie **** Omissis **** nata [redacted].



9 / 13
9 di 13



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - Via Santa Caterina n°66/A, piano T-1

L'immobile si trova a Carbonia in Via Santa Caterina n°66/A. Al Piano Terra c'è l'ingresso con il corpo scale per salire al primo piano dove troviamo il disimpegno, due camere da letto, un bagno, la cucina e un soggiorno. Lungo via Santa Caterina ci sono dei parcheggi. Vicino all'immobile ci sono servizi come la fermata degli autobus, supermercati, scuole e altri locali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 26, Sub. 5, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 3058

Valore di stima del bene: € 68.586,00

La stima è stata eseguita considerando il valore unitario massimo per abitazione di tipo popolare in stato conservativo normale di € 600 a mq, dedotto dalle tabelle dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carbonia (SU) - Via Santa Caterina n°66/A, piano T-1	114,31 mq	600,00 €/mq	€ 68.586,00	100,00	€ 68.586,00
				Valore di stima:	€ 68.586,00

Valore di stima: € 68.376,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Certificato di Agibilità + diritti di segreteria	€	712
APE - Attestato Prestazione Energetica	€	300
Ristrutturazione esterna (facciate + ponteggi)	€	10.000
Tinteggiatura antimuffa interna	€	3.000
Ristrutturazione Tetto piano	€	14.000



10 / 13
10 di 13

Firmato Da: GABRIELE FODDIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287d14c6223fba6



Variazione Catastale Toponomastica	€	250
---------------------------------------	---	-----

Valore finale di stima: € 40.114,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 02/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Foddìs Gabriele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11 / 13
11 di 13

Firmato Da: GABRIELE FODDIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287d14c6223fba6



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - Via Santa Caterina n°66/A, piano T-1
L'immobile si trova a Carbonia in Via Santa Caterina n°66/A. Al Piano Terra c'è l'ingresso con il corpo scale per salire al primo piano dove troviamo il disimpegno, due camere da letto, un bagno, la cucina e un soggiorno. Lungo via Santa Caterina ci sono dei parcheggi. Vicino all'immobile ci sono servizi come la fermata degli autobus, supermercati, scuole e altri locali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 26, Sub. 5, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 3058
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1.1 - Espansioni compiute sino agli anni '50 in Carbonia - Serbariu immediatamente a ridosso del nucleo originario antico.

Prezzo base d'asta: € 40.114,00

Firmato Da: GABRIELE FODDIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287d14c6223fba6

12 / 13
12 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.114,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carbonia (SU) - Via Santa Caterina n°66/A, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 26, Sub. 5, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 3058	Superficie	114,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta internamente muffa in alcuni ambienti, soprattutto al piano primo lato via Santa Caterina nella camera <1> e nel salotto. Invece esternamente le facciate dell'immobile sono in buone condizioni ma da tinteggiare. Il tetto è da ristrutturare in quanto ci sono delle infiltrazioni.		
Descrizione:	L'immobile si trova a Carbonia in Via Santa Caterina n°66/A. Al Piano Terra c'è l'ingresso con il corpo scale per salire al primo piano dove troviamo il disimpegno, due camere da letto, un bagno, la cucina e un soggiorno. Lungo via Santa Caterina ci sono dei parcheggi. Vicino all'immobile ci sono servizi come la fermata degli autobus, supermercati, scuole e altri locali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a [REDACTED] oggile **** Omissis **** nata a [REDACTED]		



13 / 13
13 di 13

Firmato Da: GABRIELE FODDIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 287d14c6223fba6

