

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 273/2023 del R.G.E.

Giudice: dott. ssa Valentina FRONGIA

promossa da

**YODA SPV S.R.L.**

Codice fiscale: 05111630264

Partita IVA: 05111630264

31015 - Conegliano (TV)

contro

**UTZERI Fausto**

Codice fiscale: TZRFST63T25B354W

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Provenienze Ventennali .....	3
Formalità pregiudizievoli .....	4
Descrizione .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Dati Catastali .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Composizione lotto .....	11
Titolarità .....	11
Stato di occupazione .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Patti .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 273/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 192.599,55</b> .....	15

## INCARICO

All'udienza del 28/03/2024, il sottoscritto Ing. Cadeddu Andrea, con studio in [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2024 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 Capoterra (CA) - loc. Torre degli Ulivi, Settore "B" lotto n.137/E (Coord. Geografiche: WGS84: 39°7'44,09"N - 9°0'29,14"E)

## LOTTO UNICO

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1989 al 11/08/1999	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		[REDACTED]			
Dal 11/08/1999 al 13/05/2025	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		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 di CAGLIARI aggiornate al 13/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

■ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cagliari il [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

■ **Ipoteca Legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99

Iscritto a Cagliari il [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### *Trascrizioni*

■ **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il creditore attuale (procedente) è così denominato: [REDACTED]

## DESCRIZIONE

### CONFINI

L'immobile confina a OVEST con zona di rispetto S.S. n.195, a EST con strada privata di lottizzazione per accesso immobile, a NORD col sub. 36 (proprietà [REDACTED]) e infine a SUD coi sub. 14 e 15 (proprietà [REDACTED]).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	268,00 mq	271,00 mq	0,1	27,10 mq	0,00 m	TERRA
Abitazione	41,40 mq	49,60 mq	1	49,60 mq	2,72 m	TERRA
Terrazza	18,90 mq	0,50 mq	0,25	0,13 mq	2,72 m	TERRA
Locale di deposito	59,50 mq	70,90 mq	0,35	24,82 mq	2,32 m	INTERRATO
Abitazione	39,50 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,70 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>149,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>149,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si colloca nella fascia di età 40 anni. Nel complesso, presenta un mediocre e in certi casi scarso grado di finitura, e mediocri condizioni di manutenzione.

Lo stato di conservazione degli ambienti abitativi in tutti i piani è scarso, caratterizzato da bagni sporchi ed in disuso, camere da letto con materassi malsani e pulizia carente. Sono presenti in tutti gli ambienti abitativi, cataste di rifiuti e oggetti di varia natura, in certi casi escrementi di animali, sporcizia.

Tutto il piano scantinato a causa di una alluvione avvenuta nell'anno 2018 è rimasto allagato, risultando allo stato attuale inutilizzabile, sia per il non funzionamento dell'impianto elettrico che alimenta gli apparecchi illuminanti, sia per la presenza del notevole volume di rifiuti e sporcizia in esso contenuto. A seguito di quanto descritto dallo scrivente, tutto l'immobile allo stato attuale non può essere abitato in quanto insalubre; necessita di una pulizia totale degli ambienti abitativi, liberarsi di tutti i rifiuti e oggetti inutili, pulire tutte le superfici con detergenti per rimuovere sporco e grasso, e infine disinfettare le aree più a rischio come bagno e camere da letto.

Non ho riscontrato nessuna infiltrazione proveniente dal solaio di copertura, ma in certi casi sono presenti tracce di umidità sull'estradosso del solaio di copertura.

Tutta la scala di collegamento ai vari piani risulta in buono stato di conservazione e ben rifinita con corrimano in metallo.

Le finestre e portafinestre esterne sono funzionanti e presentano un mediocre stato di conservazione.

Il cancello di ingresso è inesistente, costituito da una struttura approssimativa formata da pannelli in truciolato e senza serratura.

Le aree esterne, giardini e terrazze, anch'esse si presentano in scarso stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

Il fabbricato non presenta parti comuni. Le strade interne alla lottizzazione sono private e gestite dal condominio.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	252	12		A2	5	10 vani	126	723,04	S1-T-1	SI con subalterno 13
	34	252	13		A2						SI con subalterno 12

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	
34	238										

### **Corrispondenza catastale**

Solo la pianta del piano scantinato non è stata aggiornata, e viene riportata la situazione di progetto anziché quella successiva di variante. Inoltre, considerato che la scheda planimetrica è stata redatta accorpando le piante dei vari piani su un unico foglio, lo scrivente consiglia approfittare dell'aggiornamento di cui sopra per redigere l'elaborato secondo le linee guida dell'Agenzia delle Entrate.

Il numero civico riportato in visura è ancora relativo al periodo di costruzione della lottizzazione. L'intestazione esatta è loc. Torre degli Ulivi - sett. B n. 137

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/1989 al 11/08/1999	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 252, Sub. 12-13 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10 vani Superficie catastale 126 Rendita € 723,04 Piano S1 - T - 1 Graffato SI
Dal 13/05/2025 al 11/08/1999	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 34, Part. 252, Sub. 12-13 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10 vani Superficie catastale 126 Rendita € 723,04 Piano S1 - T - 1 Graffato SI

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, ricade nel Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Capoterra, in zona C1c, denominata di "Espansione Residenziale Pianificata", meglio specificata nell'art. 16 del suddetto PUC.

Si tratta di zone C con derivazione dalla sottozona C3 del Programma di Fabbricazione, convenzionate al 27-02-2004, confermate dal PUC e ricadenti all'interno del centro abitato - capoluogo.

Le lottizzazioni in questione sono di seguito elencate:

Lottizzazione Torre degli Ulivi: Convenzione Rep. n. 7 del 12-06-1970 registrata a Cagliari al n. 9146 del 15-07-1970.

(Omissis altre lottizzazioni)

Norme generali

I proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 50.000.

- Attrezzature e Servizi Pubblici: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature e servizi Pubblici la cui superficie minima è calcolata in 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate:

S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante;

S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;

S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;

S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,6 mc/mq.

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq.

- Superficie minima del lotto: 800 mq.

- Indice di copertura massimo: 0,25 mq/mq.
- Altezza massima: 7,50 m; Altezza minima: 2,60 m.
- Numero dei piani fuori terra consentiti: 2.
- Distacchi dagli edifici: 1,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 metri.
- Distacchi dai confini: 0,7 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 metri.
- Spazi interni: sono consentiti solo i patii.
- Distacchi dal ciglio stradale: m 15 dalla statale 195; m 10 dalla provinciale La Maddalena - Capoterra; m 5 da altre strade.

Norme particolari

Vedasi gli elaborati e le Norme di attuazione dei piani attuativi convenzionati.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Dagli accertamenti svolti dal sottoscritto, risulta che il fabbricato in esame, identificato quale facente parte del lotto n.137, appartamento n. A20, interno al condominio "Comunione Torre degli Ulivi settore B", è stato edificato in base alla concessione edilizia e successive modifiche, di seguito elencate:

- Concessione Edilizia n.246, rilasciata dal Comune di Capoterra in data 07.10.1986, a nome del sig. [REDACTED], presidente della [REDACTED], per la costruzione di n.73 appartamenti a schiera facenti parte della lottizzazione denominata "Torre degli Ulivi settore B".

- Concessione per Variante Edilizia n.126, rilasciata dal Comune di Capoterra in data 17.06.1987, a nome del sig. [REDACTED], presidente della Cooperativa Edilizia "[REDACTED]" - 3° Gruppo, concernenti in una maggiore distribuzione del volume nel piano superiore con conseguente diminuzione della superficie coperta, ed una cubatura inferiore a quella della tipologia approvata precedentemente.

- Concessione per variante Edilizia n.384, rilasciata dal Comune di Capoterra in data 05.02.1990, a nome del sig. [REDACTED], presidente della Cooperativa Edilizia "[REDACTED]" - 3° Gruppo, concernenti in varianti interne e varianti di superficie del piano scantinato.

- Domanda di Condono Edilizio, prot. n.19331 del 25.11.1994, presentata dalla Cooperativa Edilizia "[REDACTED]", dove per il completamento della stessa si richiedono elementi integrativi.

- Rilascio della domanda di concessione in sanatoria, di cui al prot. n.19331 del 25.11.1994, presentata dalla Cooperativa Edilizia "[REDACTED]", inerente gli immobili siti in Torre degli Ulivi sett. B, - mapp. 252 sub 12/13 (sono gli immobili oggetto della perizia). Alla data di rilascio del 09/12/1998, viene specificato il pagamento dell'oblazione comprensiva degli interessi legali, pari a L. 2.500.000 (diconsi duemilionicinquantomila Lire), da versare sul C/C postale del Comune di Capoterra; nulla da pagare riguardo gli oneri concessori comprensivi degli interessi legali, che sono perciò pari a 0 Lire (diconsi zero Lire). A seguito di tale domanda, dopo 8 mesi, in data 11/08/1999, l'immobile è stato venduto al debitore pignorato.

**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.

Allo stato attuale, l'immobile non presenta ampliamenti volumetrici e la sagoma del fabbricato corrisponde al volume autorizzato nell'elaborato progettuale. Tuttavia, all'interno dell'immobile, non esiste almeno parzialmente una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nel progetto approvato; tali difformità non possono essere sanate, anche perchè inutili e tenuto conto che l'immobile è sotto il vincolo paesaggistico fascia costiera.

Tali difformità sono così riassunte:

#### PIANO INTERRATO

- demolizione del caminetto, in quanto l'ambiente è destinato a sgombero.

#### PIANO TERRA

- demolizione della fatiscente tettoia retrostante l'immobile, di superficie pari a 30 mq circa, e realizzata con struttura in legno e copertura in lamiera metallica;

- demolizione di una tettoia disposta a bordo lotto, adibita a riserva idrica, legnaia e deposito, di superficie pari a 20 mq circa, realizzata con mattoni e copertura in eternit;

#### PIANO PRIMO

- la superficie delle due stanze da letto rientrano in tolleranza per quanto riguarda la sup. minima pari a 9 mq, sia perchè sono state approvate in sede di progetto e variante, sia per le recenti norme di tolleranza in edilizia derivate dal cosiddetto Salva Casa dl 69/2024 (convertito in L. 105/2024). Anche l'altezza media di una stanza da letto pari a 2,65 m, citata dai tecnici ASL durante l'ispezione atta verificare lo stato dei luoghi per accettazione della domanda di condono edilizio, risulta regolare in quanto rientra nelle nuove tolleranze di cui alle righe sopra,

- demolizione delle tettoie chiuse disposte in corrispondenza dell'ingresso all'abitazione, e sostituzione delle stesse con copertura ad aria passante, come previste nel progetto.

Alcune finestre e portefinestre presentano dimensioni non corrispondenti a quanto indicato nel progetto approvato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile esposto ad EST-OVEST, fa parte di tre unità abitative contigue del tipo a schiera, tutte interne alla lottizzazione privata "Torre degli Ulivi sett. B", e si articola su tre livelli, così descritti:

- Piano interrato, la sua destinazione d'uso è locale di sgombero, con delle piccole partizioni interne che creano 3 sottoambienti. La presenza attuale di quella che era una cucina, è da considerarsi anomala, e deve essere rimossa per riportare la stessa nella sua posizione originaria di progetto, che è al piano terra.

- Piano terra, costituito da un soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due verande, una prospiciente l'ingresso, l'altra che permette l'uscita verso il giardino interno; è presente un'area estesa utilizzata come

giardino, distribuito lungo i tre lati del perimetro abitativo, geometricamente a forma di " L". Sempre nel soggiorno è ubicato il vano scala per l'accesso al piano 1 e interrato.

- Piano primo, costituito da tre camere da letto, di cui una matrimoniale, da un disimpegno e un bagno.

Le finiture dell'immobile, complessivamente scarse e in alcuni casi mediocri, sono così descritte:

- l'immobile è pavimentato in gres porcellanato e piastrelle in ceramica, in mediocre stato di conservazione;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con uno stato di conservazione mediocre al piano terra e primo, mentre al piano interrato lo stato di conservazione è scarso;
- entrambi i bagni sono in mediocre stato di conservazione e rivestiti in gres ceramico; quello grande al piano primo a tutta altezza è provvisto di doccia, mentre quello a piano terra fino ad un'altezza di 2,00 m con vasca da bagno del tipo a idromassaggio.
- la scala interna è tutta rivestita in granito bianco sardo, mentre quella esterna che collega il piano interrato col giardino, risulta ancora da rifinire con scalini (pedate e alzate) ancora al grezzo.
- gli infissi esterni ed interni sono in legno, e presentano un mediocre stato di conservazione;
- l'impianto elettrico sottotraccia risulta a norma di legge, con quadro generale dotato di interruttori differenziali e magnetotermici, anche se non risulta nessuna certificazione depositata presso gli uffici tecnici. L'impianto elettrico del piano interrato risulta disattivato o meglio sezionato dagli altri piani, in quanto nel 2018 c'è stata una alluvione che ha allagato tale ambiente; ne scaturisce che bisogna ripristinare tale impianto nella sua completezza.
- l'impianto idrico sottotraccia, che distribuisce l'acqua sanitaria, a causa dell'inutilità dell'abitazione, si presenta in scarse condizioni;
- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è del tipo a pompe di calore, con split ed unità esterne; considerata sia l'età ed il fatto che tali macchinari sono rimasti inattivi per molto tempo, sono da considerarsi obsoleti e quindi da sostituire.
- l'impianto di riscaldamento dell'acqua sanitaria è realizzato con una caldaia esterna posizionata sul balcone, che funge pure da lavatoio; così come esposto nelle righe di sopra, considerata sia l'età ed il fatto che tali macchinari sono rimasti inattivi per molto tempo, sono da considerarsi obsoleti e quindi da sostituire.

Strutture e rifiniture del fabbricato come da progetto:

- Le costruzioni sono supportate ciascuno da 2 setti portanti laterali in blocchetti di cls da 25 cm, mentre la tamponatura frontale è costituita da doppio foglio di laterizi da 8 cm.
- Le tramezzature interne sono in laterizi forati da 8 cm.
- I solai sono del tipo misto, le impermeabilizzazioni con guaina bituminosa da 3 mm di spessore, le coperture in coppi in cls e con coibentazione in adeguato spessore di poliuretano.
- Gli infissi sono in legno con portelloni anteriori di chiusura in massello.
- L'impianto idrico è collegato a quello condominiale esistente, la cui acqua, non ad uso sanitario, viene prelevata da un pozzo disposto in prossimità dell'ingresso alla lottizzazione. L'impianto fognario è allacciato alla fognatura cittadina.
- E' presente una viabilità interna privata, in buone condizioni, che svincola le strade lungo i vari ingressi delle abitazioni; tale viabilità è provvista di illuminazione privata.

- Le recinzioni sono costituite prevalentemente da una parte cieca di altezza pari a 60 cm, formata da muratura in blocchetti di cls su adeguata fondamenta armata. Una parte a vista costituita da scatolato in acciaio che funge da supporto a tavole di abete trattato, che viene fissato al supporto metallico con viti in ottone, il tutto per una altezza complessiva di 2 m.

- Il cortile è sistemato prevalentemente a giardino e presenta un'area parcheggio in corrispondenza dell'ingresso. L'accesso al cortile e relativa area per il parcheggio, è garantito tramite ingresso carraio e pedonale; il portone di ingresso attualmente risulta in pessime condizioni e si raccomanda una sua sostituzione.

In corrispondenza dell'area restrostante la cucina, è presente nel giardino un'ampia tettoia in legno fatiscente, di cui si raccomanda la demolizione in quanto non regolare.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - loc. Torre degli Ulivi, Settore "B" lotto n.137/E

## TITOLARITÀ

---

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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal debitore sig. [REDACTED].

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.193,73

Alla data del 06/12/2024, sono a carico dell'esecutato le spese totali di € 4.193,73

Per quantificare nel dettaglio le spese ripartite lungo i vari anni, si veda l'allegato n.11

## PATTI

---

Non risultano.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da dettagliate analisi non ho rilevato l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici, gravanti sul bene pignorato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - loc. Torre degli Ulivi, Settore "B" lotto n.137/E Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare", ubicata a Capoterra, loc. Torre degli Ulivi, settore B lotto 137/E. Fa parte di una lottizzazione privata, con strade, acqua potabile, illuminazione, tutte private e indipendenti. L'immobile risulta posizionato in testata rispetto ad altri 2 fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo; presenta un'area cortilizia disposta anteriormente e posteriormente rispetto alla sagoma del fabbricato, in cui possibile parcheggiare 1-2 autovetture nella porzione di giardino prospiciente il cancello d'ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 252, Sub. 12, Categoria A2, Graffato SI con subalterno 13 - Fg. 34, Part. 252, Sub. 13, Categoria A2, Graffato SI con subalterno 12 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 238

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

Valore di stima del bene: € 194.545,00

La scelta del criterio di stima di un bene è in correlazione agli obiettivi specifici che lo stesso si prefigge; nel caso in esame lo scopo è la determinazione del "valore di mercato" relativo all'immobile attuale, valore dato da quanto è prevedibile che se ne possa realmente ricavare se posto in vendita, mediando tra domanda e offerta, e trovando un punto di equilibrio nel quale si concretizzi la vendita. Per l'ottenimento del miglior risultato, lo scrivente ritiene idoneo usare un unico criterio di stima: quello a valore di mercato col metodo comparativo diretto, attraverso una comparazione fra immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, tenendo conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, dell'età, delle condizioni strutturali e di manutenzione, sia attraverso la consultazione di Osservatori Immobiliari, sia facendo riferimento a dati reperiti in loco, evitando, o utilizzando tuttavia con opportuna cautela, dati e parametri viziati da situazioni anomale ed inconsuete che potrebbero esaltare a deprimere il valore del bene stesso. L'immobile ricade nel Comune di Capoterra, loc. Torre degli Ulivi. Dagli accessi effettuati si è appurato lo scarso e a volte mediocre stato di conservazione degli ambienti interni ed il fatto che l'immobile sia stato per lungo tempo disabitato. L'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio, con riferimento al primo semestre del 2025, per la zona residenziale, da un valore di mercato, per l'usato, su superficie lorda e con uno stato conservativo e di manutenzione normale compreso tra 1300 e 1800 €/mq. Il coefficiente di deprezzamento usuale per immobili da ristrutturare, rispetto allo stato normale, è pari al 10% L'Osservatorio Immobiliare 2024/2025 della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) della Provincia Storica di Cagliari (patroc, Camera di Commercio di Cagliari e Oristano), con rif. al 2024/2025 per la tipologia case al mare Capoterra, loc. "Torre degli Ulivi", dà un valore di mercato, su transazioni reali, su immobile "da ristrutturare" un valore compreso tra 1095 e 1315 €/mq. In base alle ricerche effettuate in loco e alla personale esperienza peritale dello scrivente, considerata la sua ubicazione, lo stato generale che, come si è detto, risulta in mediocre stato di conservazione, risultano, a detta di questo consulente rispetto allo stato dei luoghi e la posizione nel contesto abbastanza congrui. Si reputa pertanto opportuna una valutazione con un valore di mercato, cui si applicheranno i coefficienti correttivi esposti in tabella sopra, entro un intervallo di valori unitari al mq di costruzione lorda (compresi gli ingombri delle murature), dati dai valori indicati dall'Osservatorio

del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quello dell'Osservatorio Immobiliare 2024/2024 della FIAIP, adottando il valore di 1300 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capoterra (CA) - loc. Torre degli Ulivi, Settore "B" lotto n.137/E	149,65 mq	1.300,00 €/mq	€ 194.545,00	100,00	€ 194.545,00
				Valore di stima:	€ 194.545,00

Valore di stima: € 194.545,00

### Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica e per la bonifica a carico dell'acquirente	%	1

**Valore finale di stima: € 192.599,55**

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.

Quartu Sant'Elena, li 25/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cadeddu Andrea

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - loc. Torre degli Ulivi, Settore "B" lotto n.137/E Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare", ubicata a Capoterra, loc. Torre degli Ulivi, settore B lotto 137/E. Fa parte di una lottizzazione privata, con strade, acqua potabile, illuminazione, tutte private e indipendenti. L'immobile risulta posizionato in testata rispetto ad altri 2 fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo; presenta un'area cortilizia disposta anteriormente e posteriormente rispetto alla sagoma del fabbricato, in cui possibile parcheggiare 1-2 autovetture nella porzione di giardino prospiciente il cancello d'ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 252, Sub. 12, Categoria A2, Graffato SI con subalterno 13 - Fg. 34, Part. 252, Sub. 13, Categoria A2, Graffato SI con subalterno 12 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 238

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, ricade nel Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Capoterra, in zona C1c, denominata di "Espansione Residenziale Pianificata", meglio specificata nell'art. 16 del suddetto PUC. Si tratta di zone C con derivazione dalla sottozona C3 del Programma di Fabbricazione, convenzionate al 27-02-2004, confermate dal PUC e ricadenti all'interno del centro abitato - capoluogo. Le lottizzazioni in questione sono di seguito elencate: Lottizzazione Torre degli Ulivi: Convenzione Rep. n. 7 del 12-06-1970 registrata a Cagliari al n. 9146 del 15-07-1970. (Omissis altre lottizzazioni) Norme generali I proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 50.000. - Attrezzature e Servizi Pubblici: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature e servizi Pubblici la cui superficie minima è calcolata in 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate: S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante; S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante; S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante; S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante. - Indice di fabbricabilità territoriale: 0,6 mc/mq. - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq. - Superficie minima del lotto: 800 mq. - Indice di copertura massimo: 0,25 mq/mq. - Altezza massima: 7,50 m; Altezza minima: 2,60 m. - Numero dei piani fuori terra consentiti: 2. - Distacchi dagli edifici: 1,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 metri. - Distacchi dai confini: 0,7 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 metri. - Spazi interni: sono consentiti solo i patii. - Distacchi dal ciglio stradale: m 15 dalla statale 195; m 10 dalla provinciale La Maddalena - Capoterra; m 5 da altre strade. Norme particolari Vedasi gli elaborati e le Norme di attuazione dei piani attuativi convenzionati.

**Prezzo base d'asta: € 192.599,55**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 273/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.599,55**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Capoterra (CA) - loc. Torre degli Ulivi, Settore "B" lotto n.137/E		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 252, Sub. 12, Categoria A2, Graffato SI con subalterno 13 - Fg. 34, Part. 252, Sub. 13, Categoria A2, Graffato SI con subalterno 12 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 238	<b>Superficie</b>	149,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si colloca nella fascia di età 40 anni. Nel complesso, presenta un mediocre e in certi casi scarso grado di finitura, e mediocri condizioni di manutenzione. Lo stato di conservazione degli ambienti abitativi in tutti i piani è scarso, caratterizzato da bagni sporchi ed in disuso, camere da letto con materassi malsani e pulizia carente. Sono presenti in tutti gli ambienti abitativi, cataste di rifiuti e oggetti di varia natura, in certi casi escrementi di animali, sporcizia. Tutto il piano scantinato a causa di una alluvione avvenuta nell'anno 2018 è rimasto allagato, risultando allo stato attuale inutilizzabile, sia per il non funzionamento dell'impianto elettrico che alimenta gli apparecchi illuminanti, sia per la presenza del notevole volume di rifiuti e sporcizia in esso contenuto. A seguito di quanto descritto dallo scrivente, tutto l'immobile allo stato attuale non può essere abitato in quanto insalubre; necessita di una pulizia totale degli ambienti abitativi, liberarsi di tutti i rifiuti e oggetti inutili, pulire tutte le superfici con detergenti per rimuovere sporco e grasso, e infine disinfettare le aree più a rischio come bagno e camere da letto. Non ho riscontrato nessuna infiltrazione proveniente dal solaio di copertura, ma in certi casi sono presenti tracce di umidità sull'estradosso del solaio di copertura. Tutta la scala di collegamento ai vari piani risulta in buono stato di conservazione e ben rifinita con corrimano in metallo. Le finestre e portafinestre esterne sono funzionanti e presentano un mediocre stato di conservazione. Il cancello di ingresso è inesistente, costituito da una struttura approssimativa formata da pannelli in truciolo e senza serratura. Le aree esterne, giardini e terrazze, anch'esse si presentano in scarso stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare del tipo "a schiera unifamiliare", ubicata a Capoterra, loc. Torre degli Ulivi, settore B lotto 137/E. Fa parte di una lottizzazione privata, con strade, acqua potabile, illuminazione, tutte private e indipendenti. L'immobile risulta posizionato in testata rispetto ad altri 2 fabbricati contigui, edificati nello stesso periodo; presenta un'area cortilizia disposta anteriormente e posteriormente rispetto alla sagoma del fabbricato, in cui possibile parcheggiare 1-2 autovetture nella porzione di giardino prospiciente il cancello d'ingresso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal debitore sig. ██████████		