

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Dati Catastali	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Composizione lotto.....	19
Titolarità	19
Stato di occupazione	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2025 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 300.000,12	28



INCARICO

In data 14/05/2025, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 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 Cagliari (CA) - via Baldassarre Castiglione n° 45

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In ossequio al punto a) del presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

Mentre, l'articolo 497 richiamato dal suddetto comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile, individua quanto segue:

“Il pignoramento perde efficacia quando dal suo compimento sono trascorsi ((quarantacinque)) giorni senza che sia stata richiesta l'assegnazione o la vendita.”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo sono state individuate due differenti Certificati Notarili. Il primo è stato rilasciato in data 29/01/2025 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo. In data 27/05/2025, invece, è stato rilasciato il secondo Certificato Notarile dal Dott. Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE). L'intero contenuto dei documenti sopra menzionati viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tali documenti viene ricostruita la storia ipotecaria oggetto di pignoramento.

Tale immobile coincide con un'unità immobiliare ad uso abitativo censita al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, al Foglio 13, Particella 2027, Sub. 79., ubicata al piano quarto del maggiore fabbricato plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale.

Si precisa inoltre che il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è edificato nel lotto di terreno sito Cagliari, nella via Baldassarre Castiglione n° 45.

Al fine di fornire una compiuta risposta alla lettera a) del presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed ai creditori procedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella



documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza, ma è stato identificato nella certificazione notarile rilasciata dal Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) e avente sede in Maddaloni (CE), nonché dalle analisi ipocatastali svolte dallo scrivente durante le operazioni peritali. Tale tematica necessita di un doveroso approfondimento.

In primo luogo, si precisa che i due esecutati sono entrati in possesso dell'immobile in tempi diversi, ciascuno per i propri diritti, e, di conseguenza, mediante atti differenti.

In particolare, per quanto riguarda la nuda proprietà dell'immobile in oggetto, in capo all'esecutato **** Omissis ****, è stata regolarmente reperita la nota di trascrizione dell'atto. Con tale atto, stipulato dal Dott. Dolia Marcello Notaio in Cagliari, in data 17/03/2006, repertorio n° 22644/9982, la Signora **** Omissis **** ha donato la nuda proprietà dell'immobile ad **** Omissis ****, mantenendo per sé l'usufrutto dello stesso.

La parte donante, invece, ovvero la Sig.ra **** Omissis ****, ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Dott. Giovanni Giagheddu Notaio in Cagliari, in data 28/12/1973, repertorio n° 228777.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/2006	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Dolia Marcello	17/03/2006	22644	9982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	14/04/2006	17982	12196
		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;

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente trattazione non è stato reperito nella documentazione depositata in atti, ma è stato identificato nella certificazione notarile rilasciata dal Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) e avente sede in Maddaloni (CE), nonché dalle analisi ipocatastali svolte dallo scrivente durante le operazioni peritali. Tale tematica necessita di un doveroso approfondimento.

In primo luogo, si precisa che i due esecutati sono entrati in possesso dell'immobile in tempi diversi, ciascuno per i propri diritti, e, di conseguenza, mediante atti differenti.



In particolare, per quanto riguarda la nuda proprietà dell'immobile in oggetto, in capo all'esecutato **** Omissis ****, è stata regolarmente reperita la nota di trascrizione dell'atto. Con tale atto, la Signora **** Omissis ****, secondo soggetto esecutato, ha donato la nuda proprietà dell'immobile mantenendo l'usufrutto dello stesso.

Inoltre, l'atto di donazione è stato fornito allo scrivente dal Signor **** Omissis ****, ed è stato inserito all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

Di seguito viene riportata in forma sintetica la suddetta nota di trascrizione, la quale coincide con l'atto di provenienza relativo alla nuda proprietà in capo all'esecutato **** Omissis ****

4-Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 171 del 14/04/2006,

Registro Particolare n° 12196, Registro Generale n° 17982;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA", Dott. Dolia Marcello Notaio in Cagliari, atto del 17/03/2006, repertorio n° 22644/9982.

Nella Sezione D della suddetta nota di trascrizione, viene indicato quanto segue: "(...) PARTE DONANTE PER GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI QUALI: ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 28 DICEMBRE 1973, A ROGITO DELL'ALLORANOTAIO IN CAGLIARI GIOVANNI GIAGHEDDU, REPERTORIO N.228777, REGISTRATO A CAGLIARI IL GIORNO 16 GENNAIO 1974 AL NUMERO 657, TRASCritto NEI RR. II. DI CAGLIARI IL GIORNO 26 GENNAIO 1974, A CASELLA 3135, ARTICOLO 2727."

Dunque, la parte donante, ovvero la Sig.ra **** Omissis ****, secondo soggetto attualmente esecutato, ha acquisito la piena proprietà in forza dell'atto notarile identificato precisamente nel documento sopra riportato.

È stata pertanto effettuata una ricerca presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, con tali identificativi che però, verosimilmente per un errore presente nelle banche dati interrogate, porta ad un atto riguardante persone ed immobili estranei rispetto alla presente procedura.

Si precisa che l'atto con cui il soggetto esecutato **** Omissis **** non soddisfa la continuità ipotecaria ventennale, essendo tale atto datato 14/04/2006. La continuità ipotecaria ventennale dell'immobile viene soddisfatta tramite l'atto con cui il Signora **** Omissis ****, ha acquisito la piena proprietà dell'immobile, successivamente donato al figlio, **** Omissis ****, per la sola nuda proprietà.

Quanto sopra analizzato, trova riscontro anche nella Relazione Notarile rilasciata in data 27/05/2025 dal Dott. Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE).

Per ogni doveroso approfondimento si consiglia la consultazione dell'Allegato G – Certificazione notarile e dell'Allegato F – Documentazione ipotecaria in cui è contenuta tutta la documentazione raccolta ed analizzata dallo scrivente.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 08/10/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73
Iscritto a Cagliari il 26/07/2006
Reg. gen. 32226 - Reg. part. 5511
Importo: € 162.946,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Cagliari il 05/10/2017
Reg. gen. 28179 - Reg. part. 4119
Importo: € 90.003,22
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 30/05/2025
Reg. gen. 18059 - Reg. part. 2595
Importo: € 116.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 20/01/2025
Reg. gen. 1386 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le Trascrizioni Pregiudizievoli che attualmente gravano nell'immobile oggetto di pignoramento, identificato al N.C.E.U. di Cagliari alla sezione Urbana A, Foglio 13, Particella 2027, Subalterno 79, sono le seguenti:

3-Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 2 del 20/01/2025,

Registro Particolare n° 936, Registro Generale n° 1386;

Tipo di Atto: "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI, atto del 20/12/2024, repertorio n° 7626.

Con il medesimo identificativo catastale, è stata reperita un'ulteriore nota pregiudizievole granante nell'immobile, riguardante un avviso di addebito esecutivo, emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 04/10/2017 di cui di seguito si riporta la nota di iscrizione in forma sintetica:

1-Nota di iscrizione:

Presentazione n° 80 del 05/10/2017,

Registro Particolare n° 4119, Registro Generale n° 28179;



Tipo di Atto: "IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO", AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma, atto del 04/10/2017, repertorio n° 3042/2517.

Sull'identificativo catastale, precedente a quello attuale, con il quale era censito l'immobile al N.C.E.U. di Cagliari fino al 09/03/2007 (Foglio 13, Part. 567, Sub. 11) sono state reperite due note pregiudizievoli gravanti attualmente sull'immobile. La prima nota pregiudizievole, riguarda un'Ipoteca esattoriale emessa dal Servizio Riscossione Tributi in favore di **** Omissis **** contro il soggetto attualmente esecutato **** Omissis ****. Tale atto, emesso in data 17/07/2006 è stato successivamente rettificato in data 26/07/2006 in quanto il soggetto contro risultava come proprietario dell'immobile in oggetto a tale atto mentre risulta in realtà usufruttuario del medesimo immobile. La rettifica di tale nota viene riportata in forma sintetica, di seguito:

6-Nota di Iscrizione:

Presentazione n° 148 del 26/07/2006,

Registro Particolare n° 5511, Registro Generale n° 32226;

Tipo di Atto: "IPOTECA LEGALE - IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73", SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTICONCESSIONE CAGLIARI, sede a Sassari, atto del 25/07/2006, repertorio n° 2006/322.

Formalità di riferimento: Iscrizione del 17/07/2006 R.P. 5209

La seconda nota reperita tramite l'identificativo catastale precedente a quello attuale dell'immobile in oggetto, riguarda invece un'Ipoteca Giudiziale in rinnovazione, datata 30/05/2025 in cui viene rinnovata l'ipoteca originaria emessa con l'atto giudiziario del 15/11/2004 in favore di Intesa Gestione crediti SPA, in cui i soggetti contro risultano essere i due attuali esecutati ed in oggetto all'atto risulta essere l'immobile in oggetto, indicato con gli identificativi catastali precedenti (Foglio 13, Part. 567, sub. 11). Tale nota viene riportata di seguito in forma sintetica:

8-Nota di Iscrizione:

Presentazione n° 18 del 30/05/2025,

Registro Particolare n° 2595, Registro Generale n° 18059;

Tipo di Atto: "IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO", UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO, sede a Cagliari, atto del 15/11/2004, repertorio n° 3279.

Formalità di riferimento: Iscrizione del 03/06/2005 R.P. 3525

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto riportato nell'Allegato F - Ispezioni ipotecarie.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile oggetto di stima, di proprietà **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, al Foglio 13, Particella 2027, Sub. 79, e si sviluppa interamente al piano quarto del maggiore fabbricato, e possiede una categoria catastale A/2 - Abitazione di tipo civile, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.



Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto si articola in otto piani fuori terra ed è edificato nel lotto di terreno sito in Cagliari, tra la via Baldassarre Castiglione e la via Gaspara Stampa, e insiste al N.C.T. del Comune di Cagliari al Foglio 13 Particella 2027, così come indicato nella visura storica dell'immobile.

Durante le analisi catastali svolte, non è stata reperita nell'archivio telematico di riferimento, la mappa subalterni dell'intero fabbricato. Pertanto, non è possibile identificare i confini relativi al catasto fabbricati. Si precisa ulteriormente che l'appartamento si sviluppa interamente al piano quarto del maggiore fabbricato. Nel lato esposto a Nord/Est confina parzialmente con il vano scala e parzialmente con un'unità immobiliare di proprietà di soggetto terzo. Anche nel piano superiore e in quello inferiore l'appartamento confina con ulteriori unità immobiliari di proprietà di soggetti terzi escluse dalla presente procedura.

I confini Nord/Ovest e Sud/Ovest si affacciano verso il cortile interno ricompreso nel maggiore fabbricato, Mentre, il lato esposto a Sud/Est, si affaccia verso la via Castiglione.

Nel seguito, lo scrivente andrà a determinare i confini riferiti al catasto terreni relativi al lotto nel quale insiste il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, censito al N.C.T. del Comune di Cagliari al Foglio 13 Particella 2027.

Tale Particella confina sul lato Nord/Ovest con particella 2029, mentre nel lato Sud/Est confina parzialmente con la particella 30 e parzialmente con la particella 2036. Il lato esposto a Sud/Est, invece, confina con la via Castiglione, mentre, quello esposto a Nord/Est confina con la via Stampa.

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,55 mq	150,91 mq	1	150,91 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				150,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per valutare la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima vengono in primo luogo analizzati gli ambienti interni, destinati ad ospitare l'intero appartamento. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto. Per quanto riguarda i balconi, invece, la loro consistenza sarà computata al 30 per cento della superficie reale. Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza dell'immobile, viene riportato nella Tavola 2.3 ricompresa nel più ampio Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.



Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO:

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo discreto sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento per quanto, come già affermato, è presumibile ritenere che essi siano pienamente funzionanti.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente che l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente non ha inoltre rilevato alcun fenomeno di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni ed esterni.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile attualmente utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste.

L'immobile è risultato, in sede di sopralluogo, occupato ed utilizzato dal soggetto esecutato **** Omissis ****. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta essere in nuda proprietà del **** Omissis ****, entrambi esecutati

Lo scrivente sottolinea come è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi, direttamente dai soggetti esecutati, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico in piena autonomia.

Per ogni doveroso approfondimento si consiglia la consultazione dell'Allegato A - Documentazione fotografica al cui interno è stato organizzato l'ampio rilievo fotografico raccolto in fase di sopralluogo.

Al riguardo della consistenza e della disposizione spaziale degli ambienti ispezionati si consiglia la consultazione dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo in cui sono raccolti, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in fase di sopralluogo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PARTI COMUNI

Alla luce degli elementi raccolti nelle analisi effettuate, lo scrivente indica come l'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta essere un appartamento, sviluppato interamente al piano quarto del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno sito in Cagliari, nella via Baldassarre Castiglione n° 45.

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, è presumibile l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.



Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	2027	79		A2	3	7 vani	152	1301,47	4	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, e la planimetria catastale consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo, ma vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Pertanto, non state rilevate particolari difformità, al netto di alcune differenze di lieve entità del tutto formali e quindi suscettibili di sanatoria.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale dell'appartamento, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/2 - Abitazione di tipo civile, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente ribadisce ulteriormente che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.



Si ritiene doveroso precisare che in linea generale il nuovo deposito catastale dovrà sempre avvenire successivamente alla bonifica progettuale, di modo da includere le eventuali variazioni urbanistiche o le ulteriori modifiche generate dalle ipotetiche demolizioni previste per opere non suscettibili di sanatoria urbanistica.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 567, Sub. 11 Categoria A2
Dal 09/03/2007 al 07/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 2027, Sub. 79 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 152 Rendita € 1.301,47 Piano 4

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Cagliari è il Piano Urbanistico Comunale vigente. Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato adottato un nuovo Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), mediante delibera del Consiglio Comunale n° 159 del 25/11/2025, con successiva pubblicazione nel B.U.R.A.S. n° 64 del 04/12/2025.

Per tale ragione l'analisi svolta dallo scrivente all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, è stata effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato.

Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente.

All'interno del P.U.C. vigente del Comune di Cagliari, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B, precisamente nella sottozona B1 (Zone omogenee B confermate).

È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Mentre, nel P.U.C. adottato del Comune di Cagliari, l'immobile in oggetto ricade nella zona B (espansioni più recedenti), sottozona B-PL. Si rimanda alla consultazione della Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo).



Il Piano Urbanistico Comunale della città di Cagliari è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 64 del 08/10/2003, con successiva verifica di coerenza mediante Determ. Dir. Gen. n° 779/DG del 05/12/2003, e pubblicazione sul B.U.R.A.S. n° 2 del 20/01/2004. Tale Piano ha subito diverse varianti negli anni e l'ultima in ordine cronologico è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 del 01/06/2021, verifica di coerenza effettuata con Determ. Dir. Gen. n° 33744 del 06/07/2021, pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 43 del 22/07/2021.

Mentre, con deliberazione del consiglio comunale n° 159 del 25/11/2025 è stato adottato il nuovo P.U.C. di Cagliari in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), con successiva pubblicazione nel B.U.R.A.S. n° 64 del 04/12/2025.

Nel fascicolo di stima dell'immobile, riportato nell'Allegato D – Stima immobiliare, è stato individuato il capitolo 2 utile a fornire le caratteristiche urbanistiche. Pertanto, si rimanda a quanto individuato nell'allegato di stima sopra menzionato per gli approfondimenti relativi alle varie Norme Tecniche di Attuazione vigenti per la sottozona nella quale ricade l'immobile oggetto della presente perizia.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

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. L'immobile non risulta agibile.

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Cagliari.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali accessi agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Cagliari, nel quale sono riportati i titoli edilizi raccolti, forniti dall'U.T.C. di Cagliari. Nel seguito verranno, invece, riportate le analisi che da essi scaturiscono attraverso le debite sovrapposizioni da effettuarsi con l'esito dei rilievi eseguiti sui luoghi.

Si precisa il fatto che, il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, è composto da otto piani fuori terra. L'immobile oggetto di pignoramento coincide con un appartamento ubicato al piano quarto del maggiore fabbricato.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi delle Concessioni e dei titoli edilizi in genere, relativi al maggiore fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di stima. Si precisa che sono stati reperiti esclusivamente due titoli edilizi per quanto concerne il maggiore fabbricato. Mentre, per la singola unità immobiliare oggetto di perizia, non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

Il maggiore fabbricato in cui è ricompreso l'immobile oggetto della presente relazione di perizia, risulta edificato originariamente mediante la Licenza di Costruzione rilasciata in data 29/12/1970, prot. n° 16239, Reg. n° 489/369, la quale ha come oggetto la "costruzione di un complesso edilizio nella traversa Via Castiglione, lottizzazione Serra, secondo il progetto approvato in data 28/12/1970 n° 16152".

Nel fascicolo di riferimento sono state reperite le planimetrie assentite relative al maggiore complesso edilizio costituito da sette corpi di fabbrica identificati con le lettere dalla "A" alla "G". L'appartamento oggetto di perizia è ubicato nel corpo di fabbrica denominato "A", l'unico che si affaccia nella via Castiglione. Il resto del maggiore complesso edilizio si sviluppa nella via Gaspara Stampa.



Il secondo ed ultimo titolo edilizio reperito, fornito dall'U.T.C. del Comune di Cagliari, è la Concessione Edilizia rilasciata il 12/04/1974, prot. n° 4697, approvata dalla Commissione Edilizia della seduta del 21/12/1973, relativa alla variante interna dei corpi di fabbrica denominati "A" e "B".

Nel fascicolo di riferimento sono state reperite le planimetrie assentite di tutti i piani dei due corpi di fabbrica oggetto del suddetto titolo edilizio, ma non è stata reperita la Concessione Edilizia. I dati sopra indicati sono stati individuati dai timbri presenti negli elaborati progettuali.

Quest'ultimo titolo edilizio rappresenta l'ultimo stadio progettuale assentito relativo all'immobile oggetto della presente relazione di perizia, ovvero l'appartamento ubicato al piano quarto dello stabile denominato "A", in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Cagliari. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

È doveroso sottolineare che le analisi documentali sopra riportate, relative all'accesso agli atti sono state eseguite tenendo in considerazione la documentazione fornita dall'U.T.C. di Cagliari.

I titoli edilizi sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Cagliari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

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.

In merito alla situazione progettuale assentita, si farà riferimento alla Concessione Edilizia rilasciata il 12/04/1974, prot. n° 4697, approvata dalla Commissione Edilizia della seduta del 21/12/1973, relativa alla variante interna dei corpi di fabbrica denominati "A" e "B".

Il suddetto titolo edilizio è consultabile all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Cagliari. Mentre, per la consultazione delle planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), si rimanda alle Tavole 2.1 e 2.2, ricomprese all'interno del più ampio Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo, ma vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale.

La difformità più rilevante è certamente la chiusura del balcone 03. In sede di sopralluogo è stata rilevata una vetrata installata lungo tutto il perimetro esterno del suddetto balcone 03. Tale vetrata non è rappresentata nelle Tavole progettuali di riferimento e preclude l'agibilità del bagno 02 e soprattutto della camera 02, in quanto a tali vani non è garantita la corretta aerazione diretta degli ambienti. A tale proposito però, lo scrivente



ritiene doveroso sottolineare che uno dei due soggetti esegutati, precisamente il Signor **** Omissis ****, in sede di sopralluogo ha sottolineato il fatto che la chiusura del balcone 03 è stata oggetto di apposito condono edilizio. Pertanto, stando a tali informazioni, non è da considerare come abuso. Lo scrivente sottolinea che la pratica di tale condono edilizio non è stata fornita dall'U.T.C. di Cagliari durante l'accesso agli atti, pertanto, non è stato possibile analizzarla. Lo stesso esegutato ha fornito allo scrivente l'atto di donazione stipulato dal Notaio Dott. Marcello Dolia in data 17/03/2006, Rep. n° 22644, Racc. n° 9982, con il quale la Signora **** Omissis ****, ha ceduto la nuda proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, al Signor **** Omissis ****. Nel suddetto atto di donazione viene indicata la Concessione Edilizia con la quale è stato edificato il maggiore fabbricato e successivamente viene riportato quanto segue:

(...) "per i lavori successivi eseguiti sull'immobile è stata ottenuta in data 9 dicembre 1997, dal Comune di Cagliari, la concessione in sanatoria n. 6289." (...)

Da tale informazione non sono chiari i lavori eseguiti, ma, considerato che si tratta di un condono edilizio, e non sono state rilevate altre difformità rispetto alla concessione edilizia di riferimento, è presumibile che l'oggetto del condono sia proprio relativo alla vetrata installata nel balcone 03. Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente, sino a prova contraria, ritiene plausibile non considerare la chiusura del balcone 03 un abuso rispetto ai titoli edilizi assentiti. Lo scrivente suggerisce ad un ipotetico e futuro aggiudicatario, un'apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Cagliari per maggiori approfondimenti.

L'atto di donazione sopra menzionato è consultabile all'interno dell'Allegato O - Atto di donazione.

In riferimento al suddetto condono edilizio relativo alla vetrata del balcone 03, si precisa che nonostante tale opera sia stata regolarizzata a livello urbanistico, non è certo che l'immobile sia regolarmente suscettibile di regolare agibilità.

Si sottolinea che il condono regolarizza un abuso edilizio, e l'agibilità prevede il rispetto dei requisiti igienico sanitari. In particolare, la chiusura di un balcone rende automaticamente inagibili gli ambienti interni all'immobile adiacenti, in quanto vengono privato di aerazione diretta.

Tale precisazione si ritiene di fondamentale importanza anche in ottica di eventuali e future pratiche edilizie. Ad esempio, in caso di una manutenzione straordinaria dell'immobile, potrebbe non essere rilasciata l'agibilità a fine lavori, in quanto la vetrata non consente il pieno rispetto delle norme igienico sanitarie degli ambienti adiacenti al balcone oggetto della chiusura, come meglio approfondito all'interno dell'Allegato D alla presente relazione generale a chi si rimanda per ogni doveroso approfondimento..

Le ulteriori difformità riscontrate sono di lievi entità e quindi considerate formali, dunque suscettibili di sanatoria. Lo scrivente sottolinea inoltre il fatto che, nell'eventualità in cui ci fossero eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risulterebbero anch'esse di lieve entità.

Pertanto, anche tali differenze verrebbero ritenute comunque suscettibili di sanatoria, in quanto rientrerebbero nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Cagliari.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, assimilabile al caso in esame.

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, a supporto di quanto sopra analizzato, lo scrivente ha riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea ulteriormente che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, classificate come formali sono dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Cagliari.



Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ha riportato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Cagliari, oltre alle informazioni fornite da uno dei due soggetti eseguiti, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Cagliari. Quanto sopra al fine di ripristinare la piena liceità urbanistica dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Cagliari e dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima, come anticipato in precedenza, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, al Foglio 13, Particella 2027, Sub. 79, e si sviluppa interamente al piano quarto del maggiore fabbricato.

Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto insiste nel lotto di terreno censito al N.C.T. di Cagliari al Foglio 13, Particella 2027. In tale terreno, insistono diversi corpi di fabbrica, gemelli rispetto a quello che ospita l'immobile in oggetto.

Il maggiore fabbricato ha una forma planimetrica pressoché regolare e, nel suo complesso, si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio realizzato con una struttura portante di tipo mista.

Pertanto, la tipologia costruttiva prevalente risulta omogenea, realizzata parzialmente in muratura portante, e parzialmente con elementi in cemento armato staticamente intelaiati e gettati in opera.

I solai sono del tipo tradizionale in laterocemento. La copertura del maggiore fabbricato è del tipo piana, con sovrastante lastrico solare. I tramezzi di compartimentazione interna degli appartamenti sono realizzati con appositi blocchi di laterizio.

Come precedentemente anticipato, tale maggiore fabbricato è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Baldassarre Castiglione, su cui si affaccia il prospetto Sud-Est e la via Gaspara Stampa, su cui si affaccia il prospetto Nord-Est dell'edificio. L'accesso al fabbricato avviene dalla via Baldassarre Castiglione al civico 45, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Cagliari. Il maggiore fabbricato sopra citato è composto da diverse unità immobiliari intestate a soggetti terzi, escluse dalla presente trattazione, e dislocate nei piani che costituiscono tale edificio sviluppato in otto livelli fuori terra (dal piano terra al piano settimo) ed in un piano interrato dove è ubicata un'autorimessa. L'immobile in oggetto è ubicato al piano quarto dell'edificio.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, ed a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale.



Quanto sopra riportato è relativo alla descrizione generica del maggiore fabbricato che comprende l'immobile in oggetto e del contesto in cui insiste. Invece, per ogni doveroso accertamento circa la descrizione approfondita dell'immobile si rimanda a quanto contenuto nel proseguo del capitolo, dove verrà fornito ogni ragguaglio in merito alle finiture, alle strutture, agli impianti ed allo stato generale della singola unità immobiliare.

L'accesso al maggiore fabbricato avviene dalla via Castiglione n. 45, consentendo l'ingresso al cortile condominiale e, successivamente, al vano scala condominiale.

Quest'ultimo, unitamente all'ascensore, garantisce il collegamento verticale tra i vari livelli dell'edificio, compreso il quarto piano, ove è situato l'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Tale ingresso è garantito da un portoncino blindato dotato di apposita serratura di sicurezza, installato nella parete Sud/Est del pianerottolo, ubicato all'interno del vano scala condominiale. Quanto sopra descritto è maggiormente apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 007 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Il primo ambiente presente all'interno dell'immobile in oggetto è denominato Ingresso. Tale vano ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 8,50 mq e non è finestrato.

Nella parete Nord/Ovest del vano ingresso, di fianco alla porta di accesso all'immobile dal vano scala, si trova l'ingresso ad un piccolo vano di forma planimetrica rettangolare estesa circa 1,50 mq. denominato ripostiglio.

Di fronte alla suddetta porta di ingresso dell'immobile e, dunque, nella parete Sud/Est del vano ingresso si trova la porta di accesso al soggiorno. Questo vano occupa interamente l'angolo Est dell'immobile con la sua estensione di circa 30,50 mq. sviluppata in una forma planimetrica irregolare. Al centro di questo ambiente è ubicato un pilastro, elemento strutturale del maggior edificio, mentre nella parete Sud/Est del soggiorno sono posizionate due porte finestre che garantiscono l'accesso al balcone 01, ed una finestra che insieme garantiscono la corretta areazione ed illuminazione di questo vano. Infine, nel suo angolo Ovest, il soggiorno dispone di un ulteriore accesso che lo collega direttamente al vano denominato disimpegno.

Quanto sopra descritto trova riscontro nelle immagini comprese tra la n° 008 e la n° 022 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Nella parete Sud-Ovest del vano ingresso è posizionata una porta che regola il passaggio verso il citato disimpegno che si sviluppa per circa 11,00 mq in una forma planimetrica irregolare e su cui si affacciano gli ingressi dei restanti vani interni ricompresi nell'immobile in oggetto.

Di fronte all'accesso al soggiorno e, dunque, nella parete Nord/Ovest del disimpegno, è ubicato l'ingresso della cucina, un vano esteso circa 22,50 mq in una forma planimetrica irregolare. Nella parete Nord/Ovest del vano, di fronte all'ingresso dal disimpegno, sono posizionate due finestre che garantiscono a questo ambiente la corretta areazione e illuminazione.

Nella parete Sud/Ovest della cucina è stata realizzata la zona cottura, mentre nell'angolo Ovest del vano si trova la porta che consente l'accesso al balcone 03.

Il balcone 03 risulta posizionato nel prospetto Nord/Ovest del fabbricato e si estende per circa 9,50 mq in una forma planimetrica irregolare.

Si segnala che in corrispondenza dei parapetti di questo balcone, è stato installato un infisso in vetro e P.V.C. che chiude il balcone 03 rendendolo un vano interno all'immobile. La liceità riguardante l'installazione del suddetto infisso verrà discussa nel capitolo dedicato agli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto. Nell'angolo Est del balcone 03 è posizionato l'accesso al bagno 02 mentre nella parete Sud/Est è posizionato l'accesso alla camera 02.



Quanto sopra descritto trova riscontro nelle immagini comprese tra la n° 023 e la n° 038 contenute all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Dal balcone 03, come affermato poche righe sopra, è possibile accedere al bagno 02, un ambiente di forma planimetrica rettangolare estesa circa 6,00 mq. al cui interno sono stati installati i servizi igienici quali un water, un bidet, un lavabo ed una vasca da bagno. Questo vano dispone di un altro ingresso posizionato nella sua parete Sud/Est che lo mette in comunicazione con il disimpegno. Adiacente al bagno 02 si trova il vano denominato camera 02 che si estende per circa 13,50 mq in una forma rettangolare. Come già affermato questo ambiente riporta un accesso dal balcone 03 e dispone di un accesso, posizionato nella sua parete Sud/Est, dal disimpegno.

Gli elementi descritti sono visibili nelle foto comprese tra la n. 043 e la n. 047 dell'Allegato A.

Nell'angolo Est del disimpegno, dunque di fronte all'ingresso della camera 02, sono ubicati gli ingressi della camera 01 e l'ingresso del bagno 01. La camera 01 riporta una forma planimetrica rettangolare estesa circa 15,00 mq ed ha nella sua parete Sud/Ovest, l'accesso ad un'area esterna dell'immobile denominata balcone 02. Invece il bagno 01 si estende per circa 8,00 mq in una forma planimetrica rettangolare la cui corretta areazione ed illuminazione è garantita da una finestra posizionata nella parete Sud/Est. Inoltre all'interno del bagno 01 sono stati installati i servizi igienici consistenti in un water, un bidet, un lavabo ed una vasca da bagno.

La descrizione di questi due ambienti è visibile nelle foto comprese tra la n. 048 e la n. 055 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

L'immobile dispone, oltre al balcone 03 di ulteriori due ambienti esterni ovvero il balcone 01, con accesso esclusivo dal soggiorno ed il balcone 02 con accesso esclusivo, come segnalato nelle righe precedenti, dalla camera 01.

Il balcone 01 riporta una forma planimetrica rettangolare e si estende per circa 6,00 mq ed è posizionato sul prospetto Sud/Est del maggior fabbricato mentre il balcone 02 riporta una forma planimetrica rettangolare estesa circa 5,50 mq ed è posizionato sul prospetto Sud/Ovest dell'edificio.

Le immagini relative a questi due ambienti esterni sono visualizzabili tramite la consultazione delle foto comprese tra la n. 056 e la n. 062 del più volte citato Allegato A.

Infine si segnala che, in sede di sopralluogo, non è stato possibile raccogliere il rilievo fotografico del vano denominato studio ma esclusivamente il suo rilievo metrico. Questo vano è posizionato nella zona Sud/Ovest dell'immobile e si estende in una forma planimetrica rettangolare per circa 8,00 mq. Tale vano dispone di una finestra posizionata nella sua parete Sud/Ovest ed è accessibile dal disimpegno tramite la porta ubicata nella parete Nord-Est del vano.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile attualmente utilizzato come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste.



L'ingresso all'unità abitativa è garantito da un portoncino blindato, con rivestimento color legno chiaro, a due ante di cui una fissa ed una a bandiera con chiusura a battente, dotata di serratura di sicurezza, il quale risulta funzionante ed attualmente efficiente.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, al netto dei due bagni, della camera 01 e dei balconi 01, 02 e 03. Pertanto, la maggior parte degli ambienti dell'immobile possiedono una pavimentazione realizzata tramite l'utilizzo di mattonelle in gres porcellanato di forma esagonale e di colore chiaro, posate con andamento parallelo alle pareti verticali. Nel bagno 01, il piano di calpestio è rivestito con mattonelle di gres porcellanato di forma irregolare e di colore chiaro, posate con inclinazione di 45 gradi rispetto alle pareti verticali del vano. Invece, nel bagno 02 la pavimentazione è realizzata con elementi di gres porcellanato di forma quadrata (lato 20 cm), color legno, posate con andamento parallelo a quello delle pareti del vano.

Nella camera 01 la pavimentazione è stata realizzata tramite l'utilizzo di mattonelle di gres porcellanato di forma quadrata (lato 20 cm), di colore chiaro con motivi floreali., posate parallelamente all'andamento delle pareti del vano. Infine, nei tre balconi la pavimentazione è stata realizzata con l'utilizzo di mattonelle di gres porcellanato da esterni di forma rettangolare (10 cm X 20 cm) di colore scuro posate con andamento parallelo a quello delle pareti.

Le porzioni inferiori delle pareti verticali degli ambienti comprese nell'immobile sono dotate di un battiscopa in gres porcellanato di colore intonato alla pavimentazione.

Le pareti verticali dei due bagni e della cucina risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di vari colori e disegni, di forma quadrata (lato 20 cm), disposte con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti, fino alla copertura dei vani. Anche la facciata del maggior edificio in corrispondenza dei tre balconi risulta rivestita con elementi di gres porcellanato da esterni di colore scuro e forma rettangolare (20 cm X 10 cm).

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimenti ceramici, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di diversi colori secondo l'ambiente mentre i soffitti risultano intonacati e tinteggiati di color bianco.

I parapetti dei balconi sono parzialmente in metallo e parzialmente in muratura, e risultano intonacati e tinteggiati con pittura per esterni, avente colore uniforme rispetto a quello impiegato per il rivestimento dei prospetti dell'edificio. Si ricorda che in corrispondenza dei parapetti del balcone 03 è stato installato un infisso a tutta altezza realizzato con telaio in P.V.C. e vetro opaco.

Le porte interne di separazione tra i vari ambienti sono in legno di buona fattura, del tipo a bandiera con chiusura a battente.

L'intero immobile è dotato di infissi esterni con telaio in legno e vetro singolo, del tipo a bandiera con chiusura a doppio battente, al netto della finestra presente in Bagno 01, la quale è a bandiera con chiusura a battente singolo. Tutti gli infissi esterni sono dotati di davanzali in granito dello spessore di 2-3 cm, e di sistema di oscuramento realizzato mediante serrande avvolgibili in materiale plastico. Si segnala che negli accessi ai balconi oltre alla soglia anche la cornice è realizzata con lastre di granito.

Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale discreto, lo scrivente non ha rilevato inoltre fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda alla consultazione dell'Allegato A - Documentazione fotografica e dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI:



Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna che raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati nei servizi igienici, nella zona cottura della cucina e nel Balcone 03. Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate che scaricano le acque piovane raccolte sul piano del cortile condominiale.

Le acque nere prodotte dai servizi igienici e dagli scarichi in genere interni all'unità immobiliare, vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di uno scaldino elettrico, installato nel Bagno 01, relativo alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

I terminali dell'impianto di riscaldamento, rilevati nei diversi vani interni dell'immobile, sono presumibilmente alimentati da una caldaia condominiale.

Inoltre, nell'angolo Sud del balcone 03 è stata rilevata la presenza di un punto di fornitura del gas cittadino.

Nella parete Nord-Ovest della Cucina si segnala la presenza di un aspiratore per i fumi prodotti dal vicino piano cottura. La parete su cui è posto l'aspiratore risulta essere perimetrale e dunque i fumi aspirati vengono successivamente scaricati verso l'esterno dell'immobile.

Infine, in prossimità del portoncino di ingresso all'immobile, precisamente di fianco alla porta del ripostiglio, sulla parete Nord/Ovest del vano ingresso, è presente l'unità interna dell'impianto citofonico condominiale.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

È doveroso sottolineare che tale immobile è attualmente in uso da parte dei soggetti eseguiti ed è dunque presumibile ritenere che gli impianti che dotano l'immobile siano pienamente funzionanti.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Baldassarre Castiglione n° 45

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)



Il creditore precedente ed il creditore intervenuto non hanno depositato il certificato di stato civile dei due soggetti esegutati; pertanto, lo scrivente ha acquisito tali documenti mediante apposita richiesta effettuata all'ufficio anagrafe del comune di Cagliari. Da tale analisi è emerso che la Signora **** Omissis **** è attualmente vedova, a seguito della morte del di lei marito avvenuta tempo addietro, come risulta dall'apposito certificato. Mentre, il Signor **** Omissis **** risulta celibe, in quanto dall'estratto prodotto dall'ufficio dello stato civile del Comune di Cagliari, non è presente alcuna annotazione che identifica un eventuale matrimonio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato e regolarmente utilizzato da uno dei due soggetti esegutati, ovvero la Signora **** Omissis ****, la quale detiene l'usufrutto dell'appartamento. Il Signor **** Omissis ****, invece, possiede la nuda proprietà dell'unità immobiliare.

Si precisa inoltre che l'accesso all'immobile in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso in presenza di un incaricato dell'"I.V.G." di Cagliari e dei soggetti esegutati.

Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, si precisa come l'immobile, essendo appunto utilizzato dalla Signora **** Omissis ****, non sia presumibilmente oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'"I.V.G." di Cagliari, per quanto concerne un'analisi più dettagliata in merito.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa, inoltre, che, per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, è presumibile l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode dell'immobile in oggetto.



Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente ha condotto opportune indagini finalizzate alla verifica relativa alla presenza di eventuali gravami sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia. A tale proposito l'immobile non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico. Tali gravami non sono stati affrancati in quanto mai esistiti sull'immobile anche in passato. Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile di cui alla presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Si precisa che per tutto il territorio comunale di Cagliari non è presente alcun vincolo di uso civico, così come riportato nell'inventario generale delle terre civiche della Regione Sardegna.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato H - Inventario Terre Civiche nel quale vengono riportati i documenti così come estratti dalle banche dati consultate e analizzate.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Baldassarre Castiglione n° 45
L'immobile oggetto di pignoramento coincide con un appartamento ricompreso nel maggiore fabbricato ubicato nella via Baldassarre Castiglione n° 45. L'unità immobiliare si estende interamente al quarto piano dello stabile, ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, al Foglio 13, Particella 2027, Sub. 79. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto insiste nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Cagliari al Foglio 13 Particella 2027, così come indicato nella visura storica dell'immobile. L'area in cui sorge il maggiore fabbricato, che ospita l'immobile in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente abitativa e si trova nel settore Nord-Est del centro abitato di Cagliari, a circa 750 metri in linea d'aria dallo stagno di Molentargius e a circa 1.350 metri dal centro storico della città. La zona è ben servita da numerosi servizi collettivi e infrastrutture cittadine, tra cui alcune scuole di diversi ordini e gradi, una struttura sportiva ed il vicino mercato civico di San Benedetto. Questa area è inoltre attraversata da un tratto dell'Asse Mediano di Scorrimento, importante arteria del traffico automobilistico cittadino, distante in linea d'aria circa 300 metri. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla



disciplina del Piano Urbanistico Comunale vigente di Cagliari. Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato adottato un nuovo Piano Urbanistico Comunale mediante delibera del Consiglio Comunale n° 159 del 25/11/2025. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente. All'interno del P.U.C. vigente del Comune di Cagliari, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B, precisamente nella sottozona B1 (Zone omogenee B confermate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Mentre, nel P.U.C. adottato del Comune di Cagliari, l'immobile in oggetto ricade nella zona B (espansioni più recedenti), sottozona B-PL. Si rimanda alla consultazione della Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2027, Sub. 79, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 303.000,12

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - via Baldassarre Castiglione n° 45	150,91 mq	2.007,82 €/mq	€ 303.000,12	100,00	€ 303.000,12
				Valore di stima:	€ 303.000,12

Valore di stima: € 303.000,12

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.000
Oneri di regolarizzazione catastale	€	1.000

Valore finale di stima: € 300.000,12

La valutazione economica dell'immobile è stata proposta all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, di approfondimento alla presente perizia, al quale si rimanda per tutti gli studi e le analisi effettuate da parte dello scrivente.

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato facendo riferimento a due distinte metodologie di stima, basate entrambe sulla comparazione. Combinando di volta in volta i risultati forniti dall'utilizzo di tali



metodologie, è stato possibile determinare univocamente il valore dell'immobile oggetto del presente provvedimento di esecuzione immobiliare.

La prima di queste due metodologie si configura come una stima di tipo diretto, basata sull'individuazione degli immobili di medesima specie e simile collocazione geografica, attualmente oggetto di compravendita. Secondo tale metodologia il valore di mercato viene ottenuto mediante la determinazione del prezzo medio al metro quadro di detta area urbana per la tipologia di immobile in oggetto. Il confronto con gli immobili simili avviene tenendo conto delle condizioni del mercato, dell'ubicazione degli immobili e delle loro dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

La seconda metodologia applicata si configura come una stima di tipo indiretto, effettuata a partire dai dati forniti da osservatori immobiliari, i quali catalogano e raccolgono dati relativi a transazioni immobiliari su base regionale e nazionale, ricavando da queste transazioni dei valori unitari applicabili alle diverse tipologie immobiliari. I dati forniti dalle metodologie indirette si riferiscono ad immobili aventi caratteristiche standard, genericamente validi per la maggior parte degli immobili presenti sul mercato in una specifica zona geografica ed urbana.

In tal senso, lo scrivente ha fatto riferimento ai dati forniti dal portale "Osservatorio del Mercato Immobiliare", dal "Borsino Immobiliare" e dalle le osservazioni ricavate dal "Fiaip" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), validi per la zona geografica del Comune di Cagliari.

La corretta valutazione dell'immobile deve necessariamente prendere in considerazione le peculiarità specifiche degli immobili, che inevitabilmente comporta un discostamento del valore da quello unitario suggerito dall'osservatore considerato.

Al fine di adattare i dati estrapolati al caso di specie, sono stati applicati ai valori unitari dei coefficienti correttivi presenti nelle tabelle "FIAIP", le quali permettono di associare agli immobili le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

In particolare, tali coefficienti, consentono di valutare le caratteristiche del micro-intorno ospitante gli immobili, oltre a quelle dell'edificio e della singola unità immobiliare.

Quanto sopra illustrato rappresenta una breve sintesi della metodologia impiegata al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene individuato nell'atto di pignoramento. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno del capitolo 3.6 compreso all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, contenente la stima immobiliare dell'immobile incluso nella presente procedura.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 2.007,82, prima definito, alla superficie commerciale dell'immobile precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato:

$$\text{€/m}^2 2.007,82 \times S = \text{€/m}^2 2.007,82 \times 150,91 \text{ m}^2 = \text{€ } 303.000,12$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 2.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.



Di seguito si riporta un riepilogo della stima effettuata ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Superficie commerciale complessiva mq 150,91

Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 2.007,82

Valore derivante da stima € 303.000,12

A detrarre oneri per bonifiche amministrative - € 2.000,00

A detrarre oneri per bonifiche catastali - € 1.000,00

Valore di mercato dell'immobile € 300.000,12

Valore di mercato dell'immobile:

300.000,12 €

(diconsi euro trecentomila/12)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile si presenta in un buono stato e risulta potenzialmente abitabile sin da subito.

Nonostante ciò, considerata la data di edificazione dello stabile, si potrebbe incrementare il valore dell'appartamento in oggetto mediante una ristrutturazione che prevede il rifacimento dell'impianto idrico ed elettrico che tenga conto delle attuali normative in materia, oltre alla sostituzione degli infissi con l'installazione di elementi con caratteristiche orientate ad un maggiore efficientamento energetico, ed eventualmente anche il rifacimento della pavimentazione interna dell'immobile.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

In conclusione, lo scrivente sottolinea che non è stato ritenuto necessario valutare l'incidenza economica dell'usufrutto rispetto al valore di stima del bene, in quanto i proprietari dell'immobile sono entrambi esecutati, ciascuno per i propri diritti, ovvero usufrutto e nuda proprietà, i quali formano l'intera proprietà dell'appartamento pignorato.



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 07/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pilo Gianmarco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - Foglio riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Stima immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - Informativa per il debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - Atto di donazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Stato civile degli esecutati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Documentazione del comune di Cagliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Baldassarre Castiglione n° 45
L'immobile oggetto di pignoramento coincide con un appartamento ricompreso nel maggiore fabbricato ubicato nella via Baldassarre Castiglione n° 45. L'unità immobiliare si estende interamente al quarto piano dello stabile, ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, al Foglio 13, Particella 2027, Sub. 79. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto insiste nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Cagliari al Foglio 13 Particella 2027, così come indicato nella visura storica dell'immobile. L'area in cui sorge il maggiore fabbricato, che ospita l'immobile in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente abitativa e si trova nel settore Nord-Est del centro abitato di Cagliari, a circa 750 metri in linea d'aria dallo stagno di Molentargius e a circa 1.350 metri dal centro storico della città. La zona è ben servita da numerosi servizi collettivi e infrastrutture cittadine, tra cui alcune scuole di diversi ordini e gradi, una struttura sportiva ed il vicino mercato civico di San Benedetto. Questa area è inoltre attraversata da un tratto dell'Asse Mediano di Scorrimento, importante arteria del traffico automobilistico cittadino, distante in linea d'aria circa 300 metri. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale vigente di Cagliari. Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato adottato un nuovo Piano Urbanistico Comunale mediante delibera del Consiglio Comunale n° 159 del 25/11/2025. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente. All'interno del P.U.C. vigente del Comune di Cagliari, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B, precisamente nella sottozona B1 (Zone omogenee B confermate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Mentre, nel P.U.C. adottato del Comune di Cagliari, l'immobile in oggetto ricade nella zona B (espansioni più recedenti), sottozona B-PL. Si rimanda alla consultazione della Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2027, Sub. 79, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Cagliari è il Piano Urbanistico Comunale vigente. Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato adottato un nuovo Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), mediante delibera del Consiglio Comunale n° 159 del 25/11/2025, con successiva pubblicazione nel B.U.R.A.S. n° 64 del 04/12/2025. Per tale ragione l'analisi svolta dallo scrivente all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, è stata effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente. All'interno del P.U.C. vigente del Comune di



Cagliari, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B, precisamente nella sottozona B1 (Zone omogenee B confermate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Mentre, nel P.U.C. adottato del Comune di Cagliari, l'immobile in oggetto ricade nella zona B (espansioni più recedenti), sottozona B-PL. Si rimanda alla consultazione della Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo). Il Piano Urbanistico Comunale della città di Cagliari è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 64 del 08/10/2003, con successiva verifica di coerenza mediante Determ. Dir. Gen. n° 779/DG del 05/12/2003, e pubblicazione sul B.U.R.A.S. n° 2 del 20/01/2004. Tale Piano ha subito diverse varianti negli anni e l'ultima in ordine cronologico è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 del 01/06/2021, verifica di coerenza effettuata con Determ. Dir. Gen. n° 33744 del 06/07/2021, pubblicata nel B.U.R.A.S. n° 43 del 22/07/2021. Mentre, con deliberazione del consiglio comunale n° 159 del 25/11/2025 è stato adottato il nuovo P.U.C. di Cagliari in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), con successiva pubblicazione nel B.U.R.A.S. n° 64 del 04/12/2025. Nel fascicolo di stima dell'immobile, riportato nell'Allegato D - Stima immobiliare, è stato individuato il capitolo 2 utile a fornire le caratteristiche urbanistiche. Pertanto, si rimanda a quanto individuato nell'allegato di stima sopra menzionato per gli approfondimenti relativi alle varie Norme Tecniche di Attuazione vigenti per la sottozona nella quale ricade l'immobile oggetto della presente perizia. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Prezzo base d'asta: € 300.000,12



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 300.000,12

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Baldassarre Castiglione n° 45		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 2027, Sub. 79, Categoria A2	Superficie	150,91 mq
Stato conservativo:	<p>STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo discreto sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento per quanto, come già affermato, è presumibile ritenere che essi siano pienamente funzionanti. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente che l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente non ha inoltre rilevato alcun fenomeno di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni ed esterni. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile attualmente utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. L'immobile è risultato, in sede di sopralluogo, occupato ed utilizzato dal soggetto esecutato **** Omissis ****. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'immobile oggetto della presente perizia risulta essere in nuda proprietà del **** Omissis ****, entrambi eseguiti. Lo scrivente sottolinea come è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi, direttamente dai soggetti esecutati, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico in piena autonomia. Per ogni doveroso approfondimento si consiglia la consultazione dell'Allegato A - Documentazione fotografica al cui interno è stato organizzato l'ampio rilievo fotografico raccolto in fase di sopralluogo. Al riguardo della consistenza e della disposizione spaziale degli ambienti ispezionati si consiglia la consultazione dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo in cui sono raccolti, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in fase di sopralluogo. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di pignoramento coincide con un appartamento ricompreso nel maggiore fabbricato ubicato nella via Baldassarre Castiglione n° 45. L'unità immobiliare si estende interamente al quarto piano dello stabile, ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Cagliari, al Foglio 13, Particella 2027, Sub. 79. Si precisa che il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto insiste nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Cagliari al Foglio 13 Particella 2027, così come indicato nella visura storica dell'immobile. L'area in cui sorge il maggiore fabbricato, che ospita l'immobile in oggetto, ha una destinazione d'uso prevalentemente abitativa e si trova nel settore Nord-Est del centro abitato di Cagliari, a circa 750 metri in linea d'aria dallo stagno di Molentargius e a circa 1.350 metri dal centro storico della città. La zona è ben servita da numerosi servizi collettivi e infrastrutture cittadine, tra cui alcune scuole di diversi ordini e gradi, una struttura sportiva ed il vicino mercato civico di San Benedetto. Questa area è inoltre attraversata da un tratto dell'Asse Mediano di Scorrimento, importante arteria del traffico automobilistico cittadino, distante in linea d'aria circa 300 metri. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Allo stato attuale l'immobile risulta sottoposto alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale vigente di Cagliari. Inoltre, dalle informazioni reperite mediante il portale web ufficiale del suddetto Comune, è stato adottato un nuovo Piano Urbanistico Comunale mediante delibera del Consiglio Comunale n° 159 del 25/11/2025. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente. All'interno del P.U.C. vigente del Comune di Cagliari, l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona Urbanistica Omogenea B, precisamente nella</p>		



	sottozona B1 (Zone omogenee B confermate). È possibile verificare tale circostanza nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Mentre, nel P.U.C. adottato del Comune di Cagliari, l'immobile in oggetto ricade nella zona B (espansioni più recedenti), sottozona B-PL. Si rimanda alla consultazione della Tavola 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato e regolarmente utilizzato da uno dei due soggetti eseguiti, ovvero la Signora **** Omissis ****, la quale detiene l'usufrutto dell'appartamento. Il Signor **** Omissis ****, invece, possiede la nuda proprietà dell'unità immobiliare. Si precisa inoltre che l'accesso all'immobile in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso in presenza di un incaricato dell'“I.V.G.” di Cagliari e dei soggetti eseguiti. Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, si precisa come l'immobile, essendo appunto utilizzato dalla Signora **** Omissis ****, non sia presumibilmente oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto. Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Cagliari, per quanto concerne un'analisi più dettagliata in merito.

