

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.
promossa da

Condominio Via Capitanata 18/20 Cagliari

Codice fiscale: [REDACTED]

Via dei Falletti n. 29

09100 - Cagliari (CA)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
09024 - [REDACTED] (SU)

Nato a Palermo il [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Via Capitanata n. 20

09100 - Cagliari (CA)

Nato a Palermo il [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Composizione lotto.....	10
Titolarità	10
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 20/02/2025, il sottoscritto Per. [REDACTED], con studio in [REDACTED] - 09045 - [REDACTED] (CA), email [REDACTED], PEC [REDACTED], Tel. [REDACTED], Fax [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2025 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 Capitanata n. 18/20, piano IV

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1978 al 27/08/1992	# [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] CF [REDACTED] # [REDACTED], proprietario per 1/6; # [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] CF [REDACTED] #, proprietario per 1/6; # [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED], proprietaria per 4/6#	Rogito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	26/01/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio RR II Cagliari	26/01/1979	1843	1635
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/08/1992 al 05/03/2026	# [REDACTED] nato a Palermo (PA) il [REDACTED] CF [REDACTED] # [REDACTED], proprietario per 1/2; # [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] CF [REDACTED] #, proprietario per 1/2;	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/08/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Cagliari	27/03/1993	44	1153

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 variata.

A seguito del decesso del Sig. [REDACTED] [REDACTED] in data 04/06/2025, la situazione della proprietà è evidentemente variata. Tuttavia non risulta a chi scrive che sia stata registrata alcuna successione con conseguente aggiornamento degli intestati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Cagliari il 17/10/2008
Reg. gen. 35386 - Reg. part. 6517
Importo: € 14.993.599,54
A favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.496.799,77
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Cagliari il 23/03/2011
Reg. gen. 8372 - Reg. part. 1369
Importo: € 235.156,50
A favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 117.578,25
Percentuale interessi: 5,756 %
- **Rinnovo ipoteca** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a Cagliari il 30/07/2013
Reg. gen. 19317 - Reg. part. 2207
Importo: € 103.291,38
A favore di S.G.A. Società per la gestione di attività S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 496.903,71
Percentuale interessi: 18,75 %
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)
Iscritto a Cagliari il 10/02/2015
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 345
Importo: € 28.662.338,56
A favore di EQUITALIA CANTRO S.P.A.
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.331.169,28

Trascrizioni

- Atto esecutivo cautelare
Trascritto a Cagliari il 26/04/2024
Reg. gen. 13282 - Reg. part. 10438
A favore di Condominio Via Capitanata 18/20 Cagliari
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del Territorio si è appurato che di norma non è possibile procedere con la quantificazione immediata degli oneri di cancellazione in quanto questi derivano sia da importi fissi che da importi calcolati in percentuale sulle ipoteche iscritte, da considerarsi al netto di eventuali annotazioni e successive cancellazioni (anche parziali).

Gli importi relativi agli oneri di cancellazione vengono liquidati esclusivamente a seguito di istanza di cancellazione.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'unità immobiliare confina con il subalterno 12, il subalterno 38 e con la scala condominiale; inferiormente confina con il subalterno 8, mentre superiormente confina con il subalterno 36.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,75 mq	104,95 mq	1	104,95 mq	2,85 m	4
Balcone	4,15 mq	4,45 mq	0,40	1,78 mq	2,85 m	4
Veranda	5,15 mq	5,85 mq	0,40	2,34 mq	2,85 m	4
Posto auto coperto	9,00 mq	9,00 mq	0,2	1,80 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	110,87 mq	
---------------------------------------	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Considerando la vetustà del fabbricato e fatti salvi gli effetti dell'infiltrazione d'acqua proveniente dall'unità immobiliare superiore, gli interni dell'appartamento si presentano in un sufficiente stato di manutenzione generale, malgrado sia evidente che l'appartamento non è abitato da diverso tempo.

I servizi igienici sono vetusti e sicuramente risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile. I Serramenti interni sono in buone condizioni di conservazione, mentre per quanto riguarda quelli esterni, le condizioni sono appena sufficienti. L'impianto elettrico sembrerebbe anch'esso risalente alle origini, così come l'impianto idrico (rubinetteria esclusa), i sanitari, le pavimentazioni ed i rivestimenti interni ed esterni.

Come accennato, in corrispondenza del bagno di servizio e del servizio igienico principale adiacente, nonché nel corridoio e in piccola parte nella cucina, sono presenti tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento soprastante, con conseguente formazione di muffe e deterioramento delle tinteggiature. Sono inoltre presenti dei fori realizzati sul solaio superiore in occasione del sinistro in menzione, per consentire l'eliminazione dell'acqua accumulata.

Il balcone lato interno, presenta danni importanti sull'intradosso, così come tutti gli altri dello stesso prospetto. In questo caso l'origine deriva da infiltrazione d'acqua proveniente dalla pavimentazione priva verosimilmente di impermeabilizzazione. Le lesioni formatesi interessano l'armatura dei travetti e la parte inferiore dei laterizi impiegati (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato fotografico).

PARTI COMUNI

Fanno parti delle parti comuni condominiali, il cortile al piano terra, le scale, l'ascensore, il locale caldaia e le colonne montanti degli impianti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	11	844	11	1	A2	1	7 vani	108	939,95	IV	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	## nato a Palermo (PA) il CF ##, proprietario	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 11, Part. 477, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2

	per 1/6; ## nato a Palermo il CF ##, proprietario per 4/6; ## nata a il CF ##, proprietaria per 4/6	Cl.1, Cons. 7 Rendita € 1,47 Piano IV
Dal 01/01/1992 al 27/08/1992	## nato a Palermo (PA) il CF ##, proprietario per 1/6; ## nato a Palermo il CF ##, proprietario per 4/6; ## nata a il CF ##, proprietaria per 4/6	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 11, Part. 477, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 939,95 Piano IV
Dal 27/08/1992 al 19/06/2008	## nato a Palermo (PA) il CF ##, proprietario per 1/2; ## nato a Palermo il CF ##, proprietario per 1/2;	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 11, Part. 477, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 939,95 Piano IV
Dal 19/06/2008 al 09/11/2015	## nato a Palermo (PA) il CF ##, proprietario per 1/2; ## nato a Palermo il CF ##, proprietario per 1/2;	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 11, Part. 844, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 939,95 Piano IV
Dal 09/11/2015 al 05/03/2026	## nato a Palermo (PA) il CF ##, proprietario per 1/2; ## nato a Palermo il CF ##, proprietario per 1/2;	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 11, Part. 844, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 108 Rendita € 939,95 Piano IV

I dati riportati nella visura storica catastale, per il periodo compreso tra il 30/06/1987 (impianto meccanografico) ed il 27/08/1992, risultano incompleti ed erronei e non corrispondenti con quanto invece riportato nell'atto di assegnazione dell'unità immobiliare, rogito [REDACTED] in data 30.12.1978, registrato a Cagliari il 26/01/1979 al RG 1843 e al RP 1635. Tuttavia, malgrado nell'atto in menzione sia riportato "... la Cooperativa edilizia Limbara - Società Cooperativa Edilizia a r.l. con sede in Cagliari, ha assegnato e trasferito in Comune e per quote eguali, ai soci signori [REDACTED] ved. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], che hanno accettato, la piena ed assoluta proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte dello stabile di tipo economico e popolare in Cagliari, nella via Capitanata, con ingresso ai numeri civici 18-20, ... appartamento al 4° piano interno 11..." nell'indicazione delle quote in cessione, non si è tenuto conto della successione del 18/04/1979 con la quale la quota di 1/2 del bene in parola intestato al de cuius [REDACTED], coniuge della Sig.ra [REDACTED] veniva trasferita alla propria moglie ed ai suoi due figli, secondo le seguenti quote:

[REDACTED], coniuge superstite = 4/6;

[REDACTED], figlio = 1/6;

[REDACTED], figlio = 1/6.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona B2 (Zone omogenee B confermate) del P.U.C. di Cagliari, artt. 11, 12, 16 e 17. Di seguito lo stralcio delle norme di attuazione interessate.

SOTTOZONE B1, B2, B3, B4

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:

a) sottozona B1: 5 mc/mq;

b) sottozona B2: 5 mc/mq;

c) sottozona B3: 5 mc/mq;

d) sottozona B4: 3 mc/mq.

2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al

contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;

3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.

4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;

5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

7. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:

a) sottozona B1: h = 22 mt

b) sottozona B2: h = 16 mt

c) sottozona B3: h = 13 mt

d) sottozona B4: h = 22 mt

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo progetto planovolumetrico.

In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- licenza di costruzione n. 432/421, Prot. n. 6870 del 14.06.1967.
- pratica di variante, per diversa disposizione interna degli appartamenti presentata in data 19.02.1968 - Prot. 2758/A del 21.02.1968
- certificato di abitabilità in data 04/05/1968, Prot. 1865

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.

Dall'esame della documentazione ricevuta dal Comune di Cagliari, fatta eccezione per la veranda presente sul prospetto lato Via Capitanata, non si evidenziano variazioni sostanziali tra lo stato assentito e lo stato attuale.

Per quanto riguarda la veranda, con sagoma leggermente differente, risultava essere prevista nella pratica edilizia 19627.03_1967 ed autorizzata con licenza di costruzione n. 432/421, Prot. n. 6870 del 14.06.1967. Successivamente in data 19.02.1968 - Prot. 2758/A del 21.02.1968, fu presentata una pratica di variante, per diversa disposizione interna degli appartamenti; secondo quanto ricevuto dall'UTC del Comune di Cagliari, tale pratica comprendeva solo le planimetrie dei diversi piani e non i prospetti. In quest'ultimo elaborato, la veranda in menzione, è stata semplicemente indicata nel suo ingombro, tralasciando le pareti laterali, il parapetto o vetrata, comune in tutti i piani.

Per quanto esposto, visto la vetustà della chiusura trasparente della veranda, la similitudine a tutti i vari piani del fabbricato, si ritiene plausibile che sia stata realizzata durante la fase di ultimazione dei lavori nel 1968, poi assentita anche con regolare rilascio del certificato di agibilità in data 04/05/1968, Prot. 1865 a seguito di sopralluogo della Divisione Tecnica del Comune di Cagliari di cui al certificato di nuova costruzione n. 56 del 12/04/1968.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE: a nord e a sud confinante con cortile condominiale, mentre ad est e ad ovest, confinante con altre proprietà.

PIANO: 4° con ascensore.

ALTEZZA UTILE INTERNA: 2.90 m.

TIPOLOGIA STRUTTURALE: edificio a torre con telaio in cemento armato.

SOLAI: in laterocemento.

PARETI INTERNE ED ESTERNE: entrambe realizzate in laterizi, intonacate al civile e successivamente tinteggiate. Al momento del sopralluogo, tutte le pareti dei vari ambienti, fatta eccezione per i servizi igienici, il corridoio e la cucina, si presentavano in sufficiente stato di conservazione.

PAVIMENTAZIONI: in buon stato di conservazione, con tipologia e colorazione nei vari ambienti disomogenei: marmettoni per le camere e piastrelle colorate per gli ambienti di servizio (bagni e cucina).

INFISSI: le porte interne sono classiche in legno tamburato con specchiature trasparenti in vetro, mentre i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle sempre in legno.

IMPIANTI:

- impianto elettrico: sottotraccia, dotato di salvavita; stato di conservazione vetusto;
- impianto idrico: sottotraccia, presumibilmente realizzato con tubazioni in ferro zincato; stato di conservazione vetusto;
- impianto termico: condominiale con termosifoni per ogni ambiente.
- impianto citofonico: sotto traccia, di tipo tradizionale condominiale.
- impianto TV: sotto traccia, di tipo tradizionale condominiale.
- impianto telefonico: sotto traccia, di tipo tradizionale.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

- - impianto ascensore;
- - impianti comuni: fognario, idrico, illuminazione, citofonico, tv, etc;
- - centrale caldaia per impianto termico centralizzato.
- - cortile al piano terra, completamente recintato (viabilità interna e spazi di manovra);

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Capitanata n. 18/20, piano IV

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
09024 - [REDACTED] (SU)
Nato a Palermo il [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Capitanata n. 20
09100 - Cagliari (CA)
Nato a Palermo il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Il 04/06/2025, il sig. [REDACTED] è deceduto in Cagliari, pertanto la titolarità del bene indicata, è riferita agli atti del procedimento. Tuttavia, non risulta a chi scrive, sia stata registrata alcuna successione, né effettuata alcuna variazione catastale; pertanto in assenza degli opportuni aggiornamenti, non è possibile apportare alcuna modifica agli intestatari del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente non risulta a chi scrive l'occupazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Malgrado le richieste trasmesse all'Amministratrice di condominio via PEC nelle date del 12/03/2025 e del 03/03/2026, lo scrivente non ha ricevuto alcuna indicazione in merito alle spese condominiali ordinarie, straordinarie e in previsione, pertanto non è possibile dare risposta al quesito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A carico dell'immobile pignorato, non risultano in essere diritti di servitù, censo, livello o usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Capitanata n. 18/20, piano IV
Appartamento per civile abitazione, posto al IV piano di un maggior fabbricato composto da n. 15 unità immobiliari distribuite in sei piani e relativi posti auto al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 844, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 199.566,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - Via Capitanata n. 18/20, piano IV	110,87 mq	1.800,00 €/mq	€ 199.566,00	100,00	€ 199.566,00
Valore di stima:					€ 199.566,00

Valore di stima: € 199.566,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Stato d'uso e di manutenzione	%	2

Valore finale di stima: € 195.000,00

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con analoghe tipologie di unità immobiliari dislocate nella stessa zona. Per individuare il più probabile valore di mercato a mq, sono state utilizzate le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, individuando i valori immobiliari dichiarati nell'ultimo anno disponibile ovvero il 2025 (valore medio € 1.800/mq ca) ed il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari (min € 1.700/mq max € 2.300/mq).

E' stata inoltre consultata la banca dati del borsino immobiliare, avendo come riscontro un valore medio pari ad € 1.660/mq).

Si è poi tenuto conto del piano e quindi della veduta che gode l'immobile, dell'esposizione, dello stato di conservazione del fabbricato, della qualità delle finiture degli interni e dello stato di conservazione mediocre.

A valle di tutte queste considerazioni il valore ritenuto più congruo è di € 1.800,00/mq.

L'importo totale è stato ridotto del 2% in considerazione dei lavori di ripristino che si rendono necessari per la riparazione del solaio del balcone e del risanamento dei servizi igienici e del corridoio. Il valore finale è stato quindi determinato in € 195.575, approssimato poi per difetto ad € 195.000

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'atto di assegnazione dell'appartamento in esecuzione, rogito [REDACTED] in data 30.12.1978, Reg. Gen. 1843 Reg. Part. 1635, Registrato a Cagliari il 26.01.1979, viene indicato come bene accessorio un posto auto ricavato sotto il piano pilotis, attualmente individuato catastalmente nel F. A11, part. 844 sub. 22. Tuttavia esso non è stato inserito nel pignoramento, malgrado lo stesso faccia di fatto parte della proprietà.

Per quanto riguarda la titolarità dell'immobile, come già evidenziato, a seguito del decesso del sig. [REDACTED], in assenza di regolare successione, allo stato attuale non è possibile indicare altri titolari oltre al sig. [REDACTED].

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.

[REDACTED], li 08/03/2026



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - ALLEGATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 21/06/2025)
- ✓ N° 2 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 05/03/2026)
- ✓ N° 3 - RILIEVO STATO ATTUALE (Aggiornamento al 21/06/2025)
- ✓ N° 4 - ISPEZIONI RRII CAGLIARI (Aggiornamento al 02/03/2026)
- ✓ N° 5 - CERTIFICATO NUOVA COSTRUZIONE (Aggiornamento al 14/06/1967)
- ✓ N° 6 - PRATICA DI VARIANTE (Aggiornamento al 21/02/1968)
- ✓ N° 7 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' (Aggiornamento al 04/05/1968)
- ✓ N° 8 - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 21/06/2025)
- ✓ N° 9 - ATTO DI ASSEGNAZIONE IMMOBILE (Aggiornamento al 30/12/1978)
- ✓ N° 10 - Certificato ANPR [REDACTED] (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 11 - Certificato ANPR [REDACTED] (Aggiornamento al 19/03/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Capitanata n. 18/20, piano IV
Appartamento per civile abitazione, posto al IV piano di un maggior fabbricato composto da n. 15 unità immobiliari distribuite in sei piani e relativi posti auto al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 844, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B2 (Zone omogenee B confermate) del P.U.C. di Cagliari, artt. 11, 12, 16 e 17. Di seguito lo stralcio delle norme di attuazione interessate. SOTTOZONE B1, B2, B3, B4 Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni: 1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone: a) sottozona B1: 5 mc/mq; b) sottozona B2: 5 mc/mq; c) sottozona B3: 5 mc/mq; d) sottozona B4: 3 mc/mq. 2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico; 3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini. 4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00; 5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00; 6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino; 7. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi: a) sottozona B1: h = 22 mt b) sottozona B2: h = 16 mt c) sottozona B3: h = 13 mt d) sottozona B4: h = 22 mt A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico. In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

Prezzo base d'asta: € 195.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Capitanata n. 18/20, piano IV		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 844, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	110,87 mq
Stato conservativo:	Considerando la vetustà del fabbricato e fatti salvi gli effetti dell'infiltrazione d'acqua proveniente dall'unità immobiliare superiore, gli interni dell'appartamento si presentano in un sufficiente stato di manutenzione generale, malgrado sia evidente che l'appartamento non è abitato da diverso tempo. I servizi igienici sono vetusti e sicuramente risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile. I Serramenti interni sono in buone condizioni di conservazione, mentre per quanto riguarda quelli esterni, le condizioni sono appena sufficienti. L'impianto elettrico sembrerebbe anch'esso risalente alle origini, così come l'impianto idrico (rubinetteria esclusa), i sanitari, le pavimentazioni ed i rivestimenti interni ed esterni. Come accennato, in corrispondenza del bagno di servizio e del servizio igienico principale adiacente, nonché nel corridoio e in piccola parte nella cucina, sono presenti tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento soprastante, con conseguente formazione di muffe e deterioramento delle tinteggiature. Sono inoltre presenti dei fori realizzati sul solaio superiore in occasione del sinistro in menzione, per consentire l'eliminazione dell'acqua accumulata. Il balcone lato interno, presenta danni importanti sull'intradosso, così come tutti gli altri dello stesso prospetto. In questo caso l'origine deriva da infiltrazione d'acqua proveniente dalla pavimentazione priva verosimilmente di impermeabilizzazione. Le lesioni formatesi interessano l'armatura dei travetti e la parte inferiore dei laterizi impiegati (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato fotografico).		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, posto al IV piano di un maggior fabbricato composto da n. 15 unità immobiliari distribuite in sei piani e relativi posti auto al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente non risulta a chi scrive l'occupazione dell'immobile.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Cagliari il 17/10/2008
Reg. gen. 35386 - Reg. part. 6517
Importo: € 14.993.599,54
A favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.496.799,77
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Cagliari il 23/03/2011
Reg. gen. 8372 - Reg. part. 1369
Importo: € 235.156,50
A favore di EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 117.578,25
Percentuale interessi: 5,756 %
- **Rinnovo ipoteca** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a Cagliari il 30/07/2013
Reg. gen. 19317 - Reg. part. 2207
Importo: € 103.291,38
A favore di S.G.A. Società per la gestione di attività S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 496.903,71
Percentuale interessi: 18,75 %
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973)
Iscritto a Cagliari il 10/02/2015
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 345
Importo: € 28.662.338,56
A favore di EQUITALIA CANTRO S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.331.169,28

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Cagliari il 26/04/2024
Reg. gen. 13282 - Reg. part. 10438
A favore di Condominio Via Capitanata 18/20 Cagliari
Contro [REDACTED] [REDACTED]
Formalità a carico della procedura