
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 389/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Stato conservativo	5
Dati Catastali.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Titolarità	10
Stato di occupazione	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Elenco Allegati	12



INCARICO

All'udienza del 10/10/2023, il sottoscritto Ing. Meloni Maurizio, con studio in Via Cuneo, 5/B - 09126 - Cagliari (CA), email m-meloni@tiscali.it, Tel. 339 43 84 717, Fax 17 82 741 669, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Con decreto del 09/05/2026 il G.E. disponeva la stesura di relazione tecnica integrativa a chiarimento delle criticità emerse in quella depositata in data 02/10/2024. SI depositano pertanto la presente relazione tecnica integrativa ed i relativi allegati che sostituiscono quelli precedentemente depositati.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 168, piano T

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1987 al 19/01/2019	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	06/10/2004	36383	25200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	06/06/1988	25	1022
		ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
Dal 30/01/2019 al 01/06/2026	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/04/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	23/07/2019	21811	16451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Alla data di redazione della relazione non risulta presentata dichiarazione di successione a seguito del decesso dell'originaria Debitrice **** Omissis **** e pertanto, in mancanza della conseguente voltura catastale, l'attuale intestazione catastale dell'immobile pignorato è rimasta quella in capo al de cuius.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a CAGLIARI il 14/02/2019

Reg. gen. 4401 - Reg. part. 3405

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

L'immobile consiste in un locale commerciale con ingresso diretto sulla strada situato nella Via Giuseppe Garibaldi al civico 168.

L'ingresso è attualmente protetto mediante una inferriata a soffietto attraversando la quale si accede alla parte anteriore del locale situato allo stesso livello della strada, costituita da due vetrine, destra e sinistra; procedendo e scendendo tre gradini si giunge al locale principale, situato ad una quota inferiore rispetto all'accesso, avente forma di un rettangolo irregolare, e posteriormente si incontra un varco dal quale si accede, salendo tre gradini, al locale destinato a zona accessori costituita da un bagno e da camerini prova, essendo l'ultima attività commerciale in esso esercitata quella di vendita di abbigliamento.

L'immobile versa attualmente in stato di abbandono come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 2) e necessiterà di ristrutturazione, che dovrà interessare sia gli interni che gli impianti per poter essere funzionale all'utilizzo a cui verrà destinato.

La Via Garibaldi, nel quale è situato l'immobile, strada pedonale storicamente destinata in prevalenza ad esercizi commerciali e situata nel centro storico, lo rende particolarmente appetibile per chi voglia esercitarvi un'attività commerciale.

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con Foglio A/18 Mappale 2329 Sub 14
- a est con la Via Giuseppe Garibaldi



- a sud con Foglio A/18 Mappale 2331 Sub 1
- a ovest con la Via San Domenico

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	53,70 mq	61,12 mq	1	61,12 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				61,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come meglio chiarito nella trattazione riguardante la regolarità edilizia, la consistenza che si assume per l'immobile, ed in base al quale verrà valutato, non tiene conto del locale adibito a servizio igienico e camerini, che nella configurazione finale prospettata, andrà eliminato (ALLEGATO 5).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 2), presenta un evidente degrado causato principalmente dal prolungato abbandono seguito alla cessazione dell'attività commerciale precedentemente svolta al suo interno.

In particolare: le pareti ed il soffitto presentano evidenti segni di deterioramento con vernice scrostata, distacchi di intonaco e macchie di umidità; il pavimento apparentemente non presenta segni di deterioramento importanti anche se la sporcizia accumulata non ha consentito un'analisi approfondita; nel servizio igienico i sanitari appaiono fortemente deteriorati.

Gli impianti necessitano di verifiche e di eventuali interventi di manutenzione, anche ai fini dell'adeguamento alla normativa vigente.

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	18	2329	1	1	C1	5	54	68	1196,42	T	



Corrispondenza catastale

Alla data di redazione della relazione non risulta presentata dichiarazione di successione a seguito del decesso dell'originaria Debitrice **** Omissis **** e pertanto, in mancanza della conseguente voltura catastale, l'attuale intestazione catastale dell'immobile pignorato è rimasta quella in capo al de cuius.

Si evidenzia una discordanza tra la consistenza catastale (pari a 54 mq) e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo (ALLEGATO 5). Tale difformità si riflette anche sulla planimetria catastale, la quale risulta non conforme allo stato attuale per la mancata rappresentazione del locale servizio igienico e dei relativi camerini.

Nella trattazione riguardante la regolarità edilizia, stante l'impossibilità di dimostrare la liceità del maggior volume attualmente esistente, si prospetta che l'aggiudicatario riporti l'immobile alla configurazione e consistenza attualmente agli atti catastali; si riporta in allegato (ALLEGATO 5) la configurazione finale prospettata.

A regolarizzazione effettuata occorrerà comunque presentare pratica di aggiornamento catastale per rappresentare l'esatta configurazione planimetrica dell'immobile: la planimetria attuale come si è detto contiene infatti errori di rappresentazione grafica riguardante l'inclinazione delle pareti; i costi di tale regolarizzazione sono stati compresi nella stima dei costi di regolarizzazione edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1944 al 15/07/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 2329, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Rendita € 1,13 Piano T
Dal 16/07/1984 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 2329, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Rendita € 1,13 Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 2329, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Rendita € 1.196,42 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 2329, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 68 Rendita € 1.196,42 Piano T

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale in quanto, in mancanza della dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, l'immobile non è stato volturato all'attuale proprietario a far data dalla data del decesso del de cuius.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra nel perimetro individuato dal Piano Urbanistico Comunale di Cagliari come facente parte del Piano Particolareggiato del Centro Storico e, nel dettaglio, appartiene alla classe di valore II.A, la quale "comprende il patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici e relative pertinenze a prevalente destinazione residenziale caratterizzato dalla presenza di alterazioni puntuali o diffuse dei fronti e della copertura a carattere reversibile, che, pur con le suddette alterazioni, esprime ancora un valore identitario, che necessita di interventi rilevanti di riqualificazione".

Gli interventi ammissibili per tali immobili sono individuate dagli artt. 39 e 40 della suddetta norma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato verosimilmente tra il 1939 e il 1940 come documentato dalla planimetria catastale d'impianto datata 30/01/1940.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari non ha rilevato alcun titolo edilizio relativo all'edificazione originaria dell'immobile; l'unico titolo edilizio rinvenuto riguarda un "Permesso di costruzione" protocollo N°509 del 10/05/1962 intestato all'allora proprietario **** Omissis **** riguardante il rifacimento del "frontone" secondo il progetto allegato: la richiesta del titolo edilizio, il Permesso di Costruzione ed il relativo progetto sono riportati in allegato (ALLEGATO 4).

In tali elaborati progettuali, riguardanti la modifica del prospetto sulla Via Garibaldi non viene rappresentata la pianta dell'immobile ma solo la porzione riguardante l'accesso oggetto della pratica.

Pertanto, per quanto riguarda la consistenza planimetrica dell'immobile, non esistono, o non sono stati rinvenuti, titoli edilizi che la rappresentino.

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.

L'immobile nell'attuale consistenza è rappresentato dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo e che si riporta in allegato (ALLEGATO 5).

Durante l'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cagliari non è stato reperito alcun titolo edilizio che abbia autorizzato l'edificazione originaria del fabbricato di cui l'immobile è parte; pertanto come previsto dall'art. 9bis comma 1bis del DPR 380/2001: "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza"



Dal raffronto dello stato attuale con la planimetria catastale d'impianto emergono difformità di diversa natura: alcune derivanti probabilmente solo da un errata rappresentazione grafica, altre invece sostanziali.

Nel dettaglio:

- l'errata rappresentazione grafica consiste nel fatto che nella planimetria catastale le pareti laterali sono state graficamente rappresentate perpendicolari rispetto alla facciata principale, nella realtà queste sono invece inclinate;

- le differenze sostanziali riguardano la reale consistenza volumetrica dell'immobile nello stato attuale, così come rilevata durante il sopralluogo e riportata nel relativo elaborato grafico (ALLEGATO 5), rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale: segnatamente il vano locali accessori (camerini e servizio igienico) presente nella parte posteriore dell'immobile rispetto all'ingresso dalla Via G. Garibaldi, non esiste nella planimetria catastale (ALLEGATO 6).

Per poter valutare correttamente l'immobile occorre pertanto stabilire se tale porzione in esubero rispetto a quanto rappresentato dalla planimetria catastale d'impianto, sia da considerarsi edificata abusivamente o meno, ed in caso affermativo se l'abuso risulti sanabile.

Si è pertanto reso necessario estendere l'analisi all'intero fabbricato per vagliare l'ipotesi che tale volume potesse far parte o meno della volumetria originaria edificata in capo al maggior fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte.

Da tale analisi è emerso che:

- tra il livello stradale dell'accesso al fabbricato dalla Via Garibaldi e quello dalla Via San Domenico esiste un dislivello altimetrico di oltre due metri a favore di quest'ultima.
- il prospetto sulla Via Garibaldi è costituito da nr.5 livelli (piano terra più 4 piani alti) mentre quello sulla Via San Domenico da nr.4 livelli (terra più tre piani alti).
- non esiste alcun immobile confinante lungo l'asse longitudinale con l'immobile in oggetto, ed avente fronte sulla Via San Domenico in quanto questo risulterebbe completamente interrato.

Da quanto sopra deriva che l'ipotesi che la superficie di immobile eccedente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale sia stata annessa da un unità immobiliare confinante non è plausibile in quanto questa, come si è detto, non esiste.

Le ricerche catastali estese agli altri subalterni del fabbricato hanno confermato quanto sopra affermato.

Non si è reperito pertanto alcun elemento utile a comprovare che tale porzione facesse parte del volume edificato originario e conseguentemente non si è in possesso di alcuna prova documentale che possa dimostrare la liceità della sua esistenza.

In mancanza di tale elementi il locale accessori ospitante il servizio igienico ed i camerini è da considerarsi abusivo.

Poichè le prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Cagliari per gli immobili di classe IIA non ammettono ampliamenti volumetrici, tale abuso è da considerarsi non sanabile e deve essere eliminato.

Si ritiene pertanto che la fruibilità dell'immobile da parte dell'aggiudicatario sia subordinata alla preventiva rimessione in pristino dell'immobile allo stato rappresentato dalla planimetria catastale d'impianto.

La situazione finale prospettata è rappresentata graficamente in allegato (ALLEGATO 5) e consiste nelle seguenti opere:



-realizzazione di muratura a chiusura del varco che costituisce l'accesso al locale da eliminare, e relativi intonaco e tinteggiatura.

-demolizione dei gradini di accesso esistenti in misura tale da consentire la realizzazione della muratura fino al livello del pavimento.

-disconnessione degli impianti idrico e fognario del servizio igienico dalle relative reti.

Per la realizzazione di tali opere si stima una cifra a corpo pari a euro 1.500,00 che verrà ricompresa nel maggior importo complessivo stimato per gli oneri di regolarizzazione.

Si evidenzia che la stima dell'immobile verrà effettuata considerando come consistenza planimetrica unicamente quella risultante dalla realizzazione delle opere sopra descritte e rappresentata in allegato (ALLEGATO 5) come configurazione finale prospettata e senza tener conto della porzione abusiva eliminata.

L'analisi fin qui svolta ha riguardato la porzione di immobile considerata edificata senza titolo edilizio.

Dall'esame del titolo edilizio citato riguardante la modifica del prospetto sulla Via Garibaldi, e riportato in allegato (ALLEGATO 4), si segnala l'esistenza di difformità dello stato attuale del propetto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici progettuali in esso contenuti, giacchè questi prevedevano la realizzazione di una doppia bucatra attualmente non esistente.

L'attuale stato manutentivo delle vetrine e dell'accesso al locale necessitano, al pari degli interni e degli impianti, di lavori per rendere l'immobile fruibile all'uso a cui l'aggiudicatario intenda destinarlo, e di questo si tiene già conto nella formulazione nella stima globale senza necessità di separata valutazione, si evidenzia pertanto che in occasione di tali opere sarà necessario riportare il prospetto allo stato approvato dal titolo edilizio citato o comunque ad una tipologia conforme a quanto previsto dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

La stima complessiva degli oneri di regolarizzazione edilizia comprensiva di:

- opere edilizie da eseguire
- progettazione e direzione dei lavori
- oneri tecnici e sanzioni da corrispondere al Comune
- aggiornamento della planimetria catastale compresa di spese tecniche e diritti catastali

ammonta a euro 9.000,00 che verranno detratti dalla stima dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est la facciata su Via G. Garibaldi

Altezza utile interna: variabile: 2.30 m zona vetrine, 2.90 m massima nel locale principale e 2.50 m nei locali accessori servizio e camerini

Strutture verticali: Muratura portante.

Tamponature: murature in laterizio

Solai a volta nel locale principale

Copertura dell'edificio a falde inclinate



Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Sanitari: in vetrochina.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'attuale Proprietario **** Omissis **** risulta debitore in quanto erede con beneficio di inventario della Debitrice originaria **** Omissis ****.

Si precisa che alla data di redazione della relazione non risulta effettuata la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari della dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, dalla quale l'immobile pignorato è pervenuto al Debitore.

Poiché l'immobile pignorato è pervenuto per successione e pertanto come bene personale, non rileva il regime patrimoniale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il Custode ha dato comunicazione di avvenuta liberazione dell'immobile in data 06/02/2024

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 168, piano T L'immobile consiste in un locale commerciale con ingresso diretto sulla strada situato nella Via Giuseppe Garibaldi al civico 168. L'ingresso è attualmente protetto mediante una inferriata a soffietto attraversando la quale si accede alla parte anteriore del locale situato allo stesso livello della strada, costituita da due vetrine, destra e sinistra; procedendo e scendendo tre gradini si giunge al locale principale, situato ad una quota inferiore rispetto all'accesso, avente forma di un rettangolo irregolare, e posteriormente si incontra un varco dal quale si accede, salendo tre gradini, al locale destinato a zona accessori costituita da un bagno e da camerini prova, essendo l'ultima attività commerciale in esso esercitata quella di vendita di abbigliamento. L'immobile versa attualmente in stato di abbandono come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 2) e necessiterà di ristrutturazione, che dovrà interessare sia gli interni che gli impianti per poter essere funzionale all'utilizzo a cui verrà destinato. La Via Garibaldi, nel quale è situato l'immobile, strada pedonale storicamente destinata in prevalenza ad esercizi commerciali e situata nel centro storico, lo rende particolarmente appetibile per chi voglia esercitarvi un'attività commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2329, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: €
171.136,00

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto utilizza il metodo sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, e più propriamente: 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; beni dei quali sono noti i prezzi di mercato in epoca attuale. Il valore da considerare quale parametro per la valutazione è il prezzo per metro quadro di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale quella lorda (compresa dei muri perimetrali e dei tramezzi) dei vani principali e dei servizi, mentre per la superfici accessorie viene utilizzato un opportuno parametro di ragguaglio. I dati di valutazione utilizzati per stabilire il prezzo unitario sono stati desunti dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e da dati desunti da siti web specializzati in compravendite immobiliari. Da tali fonti si ritiene di poter adottare come prezzo unitario per l'immobile in esame il valore di 2.800,00 €/mq, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile e dei relativi impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale commerciale Cagliari (CA) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 168, piano T	61,12 mq	2.800,00 €/mq	€ 171.136,00	100,00	€ 171.136,00
Valore di stima:					€ 171.136,00

Valore di stima: € 171.136,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	9.000

Valore finale di stima: € 162.136,00



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 01/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Meloni Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 5 - RILIEVO STATO ATTUALE E SITUAZIONE FINALE PROSPETTATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - TITOLO EDILIZIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 - VISURA CATATSTALE STORICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

