TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Stara Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2025 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: MAURIZIO STARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67d05ae27624b222e56dfafd26bf4c4a

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 3
Precisazioni 3
Provenienze Ventennali 3
Formalità pregiudizievoli 3
Descrizione 4
Consistenza 4
Stato conservativo 4
Dati Catastali 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Normativa urbanistica 5
Regolarità edilizia 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Composizione lotto 6
Titolarità 6
Vincoli od oneri condominiali 6
Stima / Formazione lotti 6
Riepilogo bando d'asta 8
Lotto Unico 8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2025 del R.G.E. 9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 326.480,00 9

Firmato Da: MAURIZIO STARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67d05ae27624b222e56dfafd26bf4c4a

INCARICO

All'udienza del 19/02/2026, il sottoscritto Ing. Stara Maurizio, con studio in Via Abba, 43 - 09127 - Cagliari (CA), email maurizio.stara@gmail.com, PEC maurizio.stara@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2026 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 Pascoli 49

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

Si precisa che la titolarità dell'immobile è stata rilevata da Certificato Notarile del 17/02/2026 del Dott. Andrea Onano, Notaio in Cagliari, in cui si legge: "che il medesimo immobile risulta pervenuto alla suindicata **** Omissis **** in virtù della successione testamentaria in morte della suindicata **** Omissis ****, devoluta, a titolo di legato, in virtù ed alle condizioni previste nel testamento pubblico a rogito del Dott. Massimiliano Vadilonga, Notaio in Quartu Sant'Elena, in data 16/10/2012 rep.n°133".

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Cagliari il 20/06/2025
  Reg. gen. 20869 - Reg. part. 3030
  Importo: € 52.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Cagliari il 16/07/2025
  Reg. gen. 24308 - Reg. part. 3593
  Importo: € 156.824,00

Firmato Da: MAURIZIO STARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67d05ae27624b222e56dfafd26bf4c4a

DESCRIZIONE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	139,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	3,00 m	7
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,3	4,50 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**143,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**143,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di appartamento con accesso condominiale dalla via Pascoli al civico n°49. Tramite androne comune si accede attraverso vano scala o ascensore agli ingressi posti ai rispettivi pianerottoli.

L'immobile è costituito da: soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi scoperti.

Lo stato conservativo esterno del fabbricato si presenta buono. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di climatizzazione autonomi con contratti di fornitura. Gli ambienti sono dotati di pavimenti in ceramica, le pareti del locale cucina e dei bagni sono rivestite in ceramica, sono inoltre presenti fornelli alimentati da bombola a gas posta nell'adiacente balcone. Nei due bagni entrambi finestrati sono presenti lavabo, bidet, wc e doccia. E' presente boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria insieme ad impianto di climatizzazione caldo/freddo costituito da pompe di calore installate nel soggiorno ed in due stanze da letto.

Lo stato conservativo interno dell'immobile si presenta buono.

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	19	3084	54	1	A3	3	6,5 vani	144	637,82	7	

Si precisa che l'immobile risulta intestato solo catastalmente alla **** Omissis ****.

Firmato Da: MAURIZIO STARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67d05ae27624b222e56dfafd26bf4c4a

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/10/1967** al **27/11/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 571, Sub. 54 Categoria A3
Dal **27/11/2014** al **26/08/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 3084, Sub. 54 Categoria A3

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato costruito in seguito al rilascio del Permesso di costruzione n°737/182 del 5/5/1956 da parte del Comune di Cagliari. In data 2/11/1967 è stato inoltre rilasciata l'autorizzazione di abitabilità con prot.n°2751.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

In seguito ad accesso agli atti presso il comune di Cagliari sono stati forniti i seguenti titoli edilizi:

-Permesso di costruzione n°737 del 5/5/1956;

- Abitabilità prot.n°2751 del 2/11/1967.

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.

Dalla verifica degli elaborati allegati al permesso di costruzione è stata rilevata una difformità costituita dall'eliminazione di divisorio interno tra ingresso e soggiorno che non incide sui requisiti di abitabilità dell'immobile, pertanto sono stati previsti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di incarico fa parte di maggiore fabbricato costituito da nove piani fuori terra, composto da locali commerciali a piano terra e da abitazioni nei piani superiori. La tipologia costruttiva risulta essere a

Firmato Da: MAURIZIO STARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67d05ae27624b222e56dfafd26bf4c4a

telaio composto da travi e pilastri in conglomerato cementizio gettato in opera. La copertura è piana in laterocemento.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Pascoli 49

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.280,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 Pascoli 49
  Trattasi di appartamento posto al settimo piano di maggiore fabbricato condominiale in zona semi centrale ove sono presenti parcheggi a pagamento, parcheggi per residenti e collegamenti pubblici tramite pullman.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3084, Sub. 54, Zc. 1, Categoria A3
  Valore di stima del bene: € 327.980,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Firmato Da: MAURIZIO STARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67d05ae27624b222e56dfafd26bf4c4a

Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - via Pascoli 49	143,50 mq	2.300,00 €/mq	€ 327.980,00	100,00	€ 327.980,00
				Valore di stima:	€ 327.980,00

Valore di stima: € 327.980,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.500

Valore finale di stima: **€ 326.480,00**

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 02/10/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Tavola del progetto

Firmato Da: MAURIZIO STARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67d05ae27624b222e56dfafd26bf4c4a

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Pascoli 49
  Trattasi di appartamento posto al settimo piano di maggiore fabbricato condominiale in zona semi centrale ove sono presenti parcheggi a pagamento, parcheggi per residenti e collegamenti pubblici tramite pullman.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3084, Sub. 54, Zc. 1, Categoria A3
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato costruito in seguito al rilascio del Permesso di costruzione n°737/182 del 5/5/1956 da parte del Comune di Cagliari. In data 2/11/1967 è stato inoltre rilasciata l'autorizzazione di abitabilità con prot.n°2751.

Prezzo base d'asta: **€ 326.480,00**

Firmato Da: MAURIZIO STARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67d05ae27624b222e56dfafd26bf4c4a

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 326.480,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Pascoli 49		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3084, Sub. 54, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	143,50 mq
Stato conservativo:	Trattasi di appartamento con accesso condominiale dalla via Pascoli al civico n°49. Tramite androne comune si accede attraverso vano scala o ascensore agli ingressi posti ai rispettivi pianerottoli. L'immobile è costituito da: soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi scoperti. Lo stato conservativo esterno del fabbricato si presenta buono. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di climatizzazione autonomi con contratti di fornitura. Gli ambienti sono dotati di pavimenti in ceramica, le pareti del locale cucina e dei bagni sono rivestite in ceramica, sono inoltre presenti fornelli alimentati da bombola a gas posta nell'adiacente balcone. Nei due bagni entrambi finestrati sono presenti lavabo, bidet, wc e doccia. E' presente boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria insieme ad impianto di climatizzazione caldo/freddo costituito da pompe di calore installate nel soggiorno ed in due stanze da letto. Lo stato conservativo interno dell'immobile si presenta buono.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al settimo piano di maggiore fabbricato condominiale in zona semi centrale ove sono presenti parcheggi a pagamento, parcheggi per residenti e collegamenti pubblici tramite pullman.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: MAURIZIO STARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 67d05ae27624b222e56dfafd26bf4c4a