

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ercoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 382/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Precisazioni .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Descrizione .....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Dati Catastali.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Composizione lotto.....	12
Titolarità .....	12
Stato di occupazione .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Precisazioni.....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Descrizione .....	17
Confini .....	17
Consistenza.....	17
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni.....	18
Dati Catastali .....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Composizione lotto.....	21
Titolarità .....	21



Stato di occupazione .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3.....	23
Precisazioni.....	24
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Descrizione .....	26
Confini .....	26
Consistenza .....	26
Stato conservativo .....	27
Parti Comuni.....	28
Dati Catastali .....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Composizione lotto.....	30
Titolarità .....	30
Stato di occupazione .....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	37
<b>Lotto 3</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 382/2020 del R.G.E. ....	38
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 349.052,00</b> .....	38
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 97.100,00</b> .....	38
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 166.600,00</b> .....	38



All'udienza del 29/07/2021, il sottoscritto Ing. Ercoli Alessandro, con studio in Via Machiavelli, 26 - 09129 - Cagliari (CA), email ingegnerealessan@tiscali.it, PEC alessandro.ercoli@ingpec.eu, Tel. 328 4839126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 2, piano Primo (Coord. Geografiche: 39.245558, 9.126923)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 6, piano Terra (Coord. Geografiche: 39.245558, 9.126923)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 2-4, piano Terra (Coord. Geografiche: 39.245558, 9.126923)





LOTTO 1



## PRECISAZIONI

Si è rilevato che alcune formalità dell'anno 2018 risultano a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto di trasformazione di società da questa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in data 17.12.2008.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1991	**** Omissis ****	<b>Sentenza di acquisto per usucapione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Cagliari	17/05/1991	986	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	12/03/2007	10412	7064
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 25/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosetti Giovanni	25/07/2007	48540	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	09/08/2007	33627	22205
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 17/12/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosetti Giovanni	17/12/2008	50753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	09/01/2009	502	370		



ASTE GIUDIZIARIE®	Cagliari	ASTE GIUDIZIARIE®		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La sentenza di acquisto per usucapione ha avuto una precedente trascrizione in data 16/02/1995 ai numeri 4218/2669.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
Iscritto a Cagliari il 04/07/2007  
Reg. gen. 27193 - Reg. part. 5176  
Importo: € 780.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Giovanni Rosetti  
Data: 03/07/2007  
N° repertorio: 48408  
Note: Ipoteca di euro 780.000,00 a garanzia di un mutuo condizionato di euro 520.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 6\_9\_10\_12\_13. Iscrizione di ipoteca volontaria del 4.07.2007:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Annotazioni nel Certificato notarile riguardano la riduzione di ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 04/10/2016  
Reg. gen. 27542 - Reg. part. 3717  
Importo: € 21.324,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Cagliari  
Data: 31/03/2016  
N° repertorio: 369  
N° raccolta: 2016  
Note: Ipoteca a garanzia di euro 20.208,41. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 15\_16\_17.

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Cagliari il 07/02/2018

Reg. gen. 3718 - Reg. part. 456

Importo: € 44.025,92

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 02/02/2018

N° repertorio: 3150

Note: A garanzia della somma di euro 22.016,096. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 17.

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo

Iscritto a Cagliari il 23/07/2018

Reg. gen. 21921 - Reg. part. 3159

Importo: € 683.604,10

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 10/07/2018

N° repertorio: 3395

Note: A garanzia della somma di euro 341.802,05. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 15\_16\_17.

**Trascrizioni**

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Cagliari il 11/12/2020

Reg. gen. 32570 - Reg. part. 23825

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: In virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 27.11.2020 rep.3762. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 15\_16\_17.

Si è rilevato che alcune formalità dell'anno 2018 risultano a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto di trasformazione di società da questa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in data 17.12.2008.

**DESCRIZIONE**

Appartamento di tipo economico

**CONFINI**

L'immobile è un appartamento situato al Piano Primo, confina a NORD con la Via Balilla, con la quale prospetta e ha l'accesso principale situato al Piano Terra al n. 2 della Via Balilla, su parte comune al locale al Piano terra e Primo. a EST con Piazza Italia e a SUD con Via Riva Villasanta

**CONSISTENZA**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,50 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,45 m	PRIMO
Terrazza	52,00 mq	52,50 mq	0,25	13,13 mq	0,00 m	PRIMO
Terrazza	31,50 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	PRIMO
Veranda	7,00 mq	7,00 mq	0,95	6,65 mq	3,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Risulta ristrutturato di recente, non si notano particolari segni di degrado

## PARTI COMUNI

L'immobile in esame (subalterno 17) ha diverse parti comuni, precisamente: Atrio/ingresso dalla via Balilla n. 2 e Scala di collegamento tra il Piano terra e il Piano Primo (subalterno 19 B.C.N.C.). Quest'ultimo è anche comune (ai subalterno 15) al Piano Terra di Proprietà Dell'esecutato e al (subalterno 18) al Pino Primo di altra ditta. Oltre a ciò, la terrazza che si affaccia sulla Via Balilla è la copertura del Locale Commerciale al Piano Terra (Subalterno 15)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	308	17	3	A3	4	6 vani	145 mq; totale escluse aree scoperte: 128	464,81	Primo	

## Corrispondenza catastale

L'intestazione dell'immobile risulta essere Cagliari\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

con sede in

i dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 12/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 6, Part. 308, Sub. 17, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano Primo
Dal al 28/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 6, Part. 308, Sub. 17, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano Primo
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 6, Part. 308, Sub. 17, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 145 mq; totale escluse aree scoperte 128 mq Rendita € 464,81 Piano Primo
Dal 16/04/2015 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 308 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 04 55

L'intestazione dell'immobile risulta essere Cagliari\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

con sede in

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico del Comune di Cagliari, l'immobile ricade in zona A2\_d2/P. Si riporta lo stralcio con cartografia nell'Allegato denominato (Elaborato Documentale)

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. L'immobile non risulta agibile.

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 non risulta avere certificato di agibilità.

L'immobile è stato modificato in forza delle Autorizzazione e concessioni appresso elencate:

1) Concessione in Sanatoria n° 9706 Prot. n. 17358 in data 04 agosto 2006 - per lavori eseguiti e da completare, consistenti nella realizzazione di un locale a destinazione commerciale con annesso servizio igienico, sito in Cagliari - Pirri, Via Balilla n. 2, piano terreno. Detta unità immobiliare, della superficie netta di mq. 62,63, risulta censita al N.C.E.U. al Foglio 6, Mappale 308, subalterno 12. Lavori ultimati nel 1966. Domanda di concessione in sanatoria presentata il 31/03/1987 prot. n° 586/A5 del 31/03/1987 n. progressivo mod. R 0751721302 mod. 47/85 D (pratica 14496) dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

2) Autorizzazione n° 1170/2006° - PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI CONSISTENTI IN: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, FRAZIONAMENTO DEI LOCALI COMMERCIALI DEL P.T., CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA', FRAZIONAMENTO DEI LOCALI AD USO ABITAZIONE DEL 1° P. CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA', NEL FABBRICATO DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG.6 MAPP.308 SUB.6-7-8-9-10, SECONDO PROGETTO APPROVATO IN DATA 7 NOVEMBRE 2006 CON PROTOCOLLO N° 22892, COSTITUITO DA 3 (TRE) ELABORATI GRAFICI. DA REALIZZARSI IN CAGLIARI PIAZZA ITALIA ANGOLO VIA BALILLA, 1-3-5. A richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

3) Autorizzazione n° 1244/2007A - PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI CONSISTENTI IN: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE; FRAZIONAMENTO DEI LOCALI COMMERCIALI DEL P.T., CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA'; FRAZIONAMENTO DEI LOCALI AD USO ABITAZIONE DEL 1° P., CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA', NEL FABBRICATO DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG.6 MAPP. 308 SUB.69-10-13, SECONDO PROGETTO APPROVATO IN DATA 07.11.2006 CON PROTOCOLLO N° 22892, COSTITUITO DA 3 (TRE) ELABORATI GRAFICI. DA REALIZZARSI IN CAGLIARI PIAZZA ITALIA" VIA BALILLA, 1-3-5. A RICHIESTA DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

4) Autorizzazione n° 625/2008° - PER L'esecuzione dei lavori DI RISANAMENTO CONSERVATIVO CON NUOVA DISTRIBUZIONE INTERNA CONSISTENTI IN UN DECREMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI AL 1° PIANO CHE PASSANO DA TRE A DUE E UN DECREMENTO DEI LOCALI COMMERCIALI AL PIANO TERRA CHE PASSANO DA CINQUE A TRE, da realizzarsi nell'immobile sito in CAGLIARI, Piazza Italia ang. Via Balilla, 1,3,5, distinto al N.C.E.U. al Foglio 6 Mapp. 308 sub. 6/9/10/12/13 in variante essenziale all'Autorizzazione Edilizia n° 1244/2007A. Secondo progetto approvato in data 01 AGO 2008 con prot. n°82092 costituito da n°3 (tre) elaborati grafici. A RICHIESTA DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per questo immobile (Subalterno 15), rispetto all'ultima autorizzazione approvata risulta esserci corrispondenza con lo stato dei luoghi. Dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrati difformità rispetto al progetto approvato.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### Descrizione

L'appartamento in esame (Subalterno 17), è situato al Piano Primo dell'immobile che incorpora anche il (Subalterno 16 - Locale Commerciale), il (Subalterno 15 - Locale Commerciale) il (Subalterno 19 - Bene Comune Non Censibile), tutti di proprietà dell'esecutato completamente di quanto detto, si fa presente che, al Piano Primo è situato un appartamento di altra ditta (Subalterno 18) che ha l'accesso da via Balilla n. 2 e ha comune il (Subalterno 19 - Bene Comune Non Censibile)

È composto da Ingresso-Soggiorno, 2 Letto, 2 Bagni, 2 Disimpegni, Cabina Armadio adiacente Camera da Letto, Veranda, Terrazza a livello adiacente il Soggiorno e Terrazza prospiciente la Via Balilla e adiacente il (Subalterno 16), di proprietà dell'esecutato e il (Subalterno 18), di proprietà di altra ditta.

Si accede dal Piano Terra attraverso una scala in c.a. situata sul (Subalterno 19 - Bene Comune Non Censibile), previo ingresso da Via balilla n. 2.

- Fondazioni: Con molta probabilità realizzate in materiale lapideo di tipo continuo.
- Esposizione: A nord confina con la Via Balilla, a Est e a Sud confina con Via Riva Villasanta e Piazza Italia a Ovest con il subalterno 16 di proprietà dell'esecutato
- Altezza interna utile: Risulta pari a m. 3,45
- Strutture verticali: Le strutture verticali perimetrali sono realizzate in pietrame.
- Solai: Il solaio è del tipo in c.a. con travetti e pignatte e abbellito da travatura in legno, è del tipo a falde, esternamente e rifinita con tegole alla Sarda sopra presumibilmente agli strati di allettamento impermeabilizzazione e coibentazione.
- Copertura: A Falde
- Manto di copertura: Tegole alla Sarda.
- Pareti esterne ed interne: Le pareti interne sono realizzate con mattone sp. 8 cm intonacate e tinteggiate. Le pareti perimetrali come detto in precedenza sono state realizzate in muratura portante, risultano intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: Realizzata con mattonelle in gres.
- Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in alluminio Via Balilla Piazza Italia. Gli infissi interni sono in legno.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e impianto di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 2, piano Primo

## 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)

## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutato, che vi abita abitualmente.



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



## PRECISAZIONI

Si è rilevato che alcune formalità dell'anno 2018 risultano a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto di trasformazione di società da questa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in data 17.12.2008.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1991	**** Omissis ****	<b>Sentenza di acquisto per usucapione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Cagliari	17/05/1991	986	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	12/03/2007	10412	7064
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 25/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosetti Giovanni	25/07/2007	48540	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	09/08/2007	33627	22205
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 17/12/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosetti Giovanni	17/12/2008	50753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	09/01/2009	502	370		



ASTE GIUDIZIARIE®	Cagliari	ASTE GIUDIZIARIE®		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La sentenza di acquisto per usucapione ha avuto una precedente trascrizione in data 16/02/1995 ai numeri 4218/2669.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Cagliari il 04/07/2007  
 Reg. gen. 27193 - Reg. part. 5176  
 Importo: € 780.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Giovanni Rosetti  
 Data: 03/07/2007  
 N° repertorio: 48408  
 Note: Ipoteca di euro 780.000,00 a garanzia di un mutuo condizionato di euro 520.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 6\_9\_10\_12\_13. Iscrizione di ipoteca volontaria del 4.07.2007:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Annotazioni nel Certificato notarile riguardano la riduzione di ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Cagliari il 04/10/2016  
 Reg. gen. 27542 - Reg. part. 3717  
 Importo: € 21.324,63  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale di Cagliari  
 Data: 31/03/2016  
 N° repertorio: 369  
 N° raccolta: 2016  
 Note: Ipoteca a garanzia di euro 20.208,41. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 15\_16\_17.



- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo

Iscritto a Cagliari il 23/07/2018

Reg. gen. 21921 - Reg. part. 3159

Importo: € 683.604,10

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 10/07/2018

N° repertorio: 3395

Note: A garanzia della somma di euro 341.802,05. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 15\_16\_17.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Cagliari il 11/12/2020

Reg. gen. 32570 - Reg. part. 23825

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: In virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 27.11.2020 rep.3762. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 15\_16\_17.

Si è rilevato che alcune formalità dell'anno 2018 risultano a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto di trasformazione di società da questa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in data 17.12.2008.

### DESCRIZIONE

Negozi e botteghe

### CONFINI

Il locale in esame confina a NORD con la Via Balilla, con la quale prospetta e ha l'accesso principale. a ESTE a SUD con [ Sez.B Fg 6 Part. 306 sub 15] di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	38,00 mq	44,50 mq	1,00	44,50 mq	3,00 m	TERRA
Soppalco praticabile	39,00 mq	44,50 mq	0,50	22,25 mq	2,20 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

#### INDAGINE DI MERCATO

Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:

a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Pirri-Cagliari, il bene ricade nella Microzona classificata D/12- Fascia di Zona Periferica/PIRRI CENTRO-MONREALE-SANTAMARIA CHIARA. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2022 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 1650-2000 €/mq. per le Abitazioni Civili; invece restituisce un range di valori compreso tra i 1100,00-2000,00 €/mq. per i Locali Commerciali.

b) Borsino Immobiliare - Network di rilevazioni di mercato on line. All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1438,00-2429,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1101,00-1824,00 €/mq., per i Locali Commerciali.

c) Osservatorio Immobiliare della Provincia storica Di Cagliari

All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1774,00-2497,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1700,00-1924,00 €/mq., per i Locali Commerciali.

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 2200,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e di 1600,00 €/mq., per i Locali Commerciali.

#### STATO CONSERVATIVO

Il Locale Commerciale (Subalterno 16) si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Risulta ristrutturato di recente, non si notano particolari segni di degrado

#### PARTI COMUNI

L'immobile in esame (subalterno 16) non ha parti comuni con i subalterni 15 al Piano Terra e 17 al Piano Primo, in riferimento alla concessione rilasciata dal Comune di Cagliari.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	308	16		C1	6	37 mq	44	1345,27	Terra	

**Corrispondenza catastale**

L'intestazione dell'immobile risulta essere Cagliari\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

i con sede in

i dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 6, Part. 308, Sub. 16 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 mq Superficie catastale 44 Rendita € 1.345,27 Piano Terra
Dal 16/04/2015 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 308 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 04 55

L'intestazione dell'immobile risulta essere Cagliari\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

con sede in

**NORMATIVA URBANISTICA**

Dal punto di vista urbanistico del Comune di Cagliari, l'immobile ricade in zona A2\_d2/P. Si riporta lo stralcio con cartografia nell'Allegato denominato (Elaborato Documentale)

**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.

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 non risulta avere certificato di agibilità.

L'immobile è stato modificato in forza delle Autorizzazione e concessioni appresso elencate:

1) Concessione in Sanatoria n° 9706 Prot. n. 17358 in data 04 agosto 2006 - per lavori eseguiti e da completare, consistenti nella realizzazione di un locale a destinazione commerciale con annesso servizio igienico, sito in Cagliari - Pirri, Via Balilla n. 2, piano terreno. Detta unità immobiliare, della superficie netta di mq. 62,63, risulta censita al N.C.E.U. al Foglio 6, Mappale 308, subalterno 12. Lavori ultimati nel 1966. Domanda di concessione in sanatoria presentata il 31/03/1987 prot. n° 586/A5 del 31/03/1987 n. progressivo mod. R 0751721302 mod. 47/85 D (pratica 14496) dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

2) Autorizzazione n° 1170/2006° - PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI CONSISTENTI IN: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, FRAZIONAMENTO DEI LOCALI COMMERCIALI DEL P.T., CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA', FRAZIONAMENTO DEI LOCALI AD USO ABITAZIONE DEL 1° P. CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA', NEL FABBRICATO DISTINTO NEL N.C.E.U AL FG.6 MAPP.308 SUB.6-7-8-9-10, SECONDO PROGETTO APPROVATO IN DATA 7 NOVEMBRE 2006 CON PROTOCOLLO N° 22892, COSTITUITO DA 3 (TRE) ELABORATI GRAFICI. DA REALIZZARSI IN CAGLIARI PIAZZA ITALIA ANGOLO VIA BALILLA, 1-3-5. A richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

3) Autorizzazione n° 1244/2007A - PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI CONSISTENTI IN: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE; FRAZIONAMENTO DEI LOCALI COMMERCIALI DEL P.T., CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA'; FRAZIONAMENTO DEI LOCALI AD USO ABITAZIONE DEL 1° P., CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA', NEL FABBRICATO DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG.6 MAPP. 308 SUB.69-10-13, SECONDO PROGETTO APPROVATO IN DATA 07.11.2006 CON PROTOCOLLO N° 22892, COSTITUITO DA 3 (TRE) ELABORATI GRAFICI. DA REALIZZARSI IN CAGLIARI PIAZZA ITALIA" VIA BALILLA, 1-3-5. A RICHIESTA DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

4) Autorizzazione n° 625/2008° - PER L'esecuzione dei lavori DI RISANAMENTO CONSERVATIVO CON NUOVA DISTRIBUZIONE INTERNA CONSISTENTI IN UN DECREMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI AL 1° PIANO CHE PASSANO DA TRE A DUE E UN DECREMENTO DEI LOCALI COMMERCIALI AL PIANO TERRA CHE PASSANO DA CINQUE A TRE, da realizzarsi nell'immobile sito in CAGLIARI, Piazza Italia ang. Via Balilla, 1,3,5, distinto al N.C.E.U. al Foglio 6 Mapp. 308 sub. 6/9/10/12/13 in variante essenziale all'Autorizzazione Edilizia n° 1244/2007A. Secondo progetto approvato in data 01 AGO 2008 con prot. n°82092 costituito da n°3 (tre) elaborati grafici. A RICHIESTA DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per questo immobile (Subalterno 16), rispetto all'ultima autorizzazione risulta con difformità rispetto al progetto approvato. Si è riscontrata la presenza di un soppalco accessibile dal piano Terra, che in progetto risulta, ma non è accessibile inoltre non si sviluppa per tutta la superficie di ingombro del piano Terra. Il soppalco in progetto approvato, non ha tutta la superficie calpestabile che si riscontra al Piano Terra ma nella parte prospiciente la Via Balilla risulta per una certa superficie priva di pavimentazione, cosa che attualmente è invece totalmente pavimentato.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

##### Descrizione

Il Locale Commerciale in esame (subalterno 16), si può considerare da un punto di vista strutturale, completamente indipendente. È composto da due livelli uno situato al Piano Terra (Locale Commerciale) con accesso diretto dalla Via Balilla n. 6 e uno situato al Piano Primo con accesso diretto dal Piano Terra tramite

scala a chiocciola. Esso infatti, da quanto visto nella documentazione, si sostiene con una struttura propria, realizzata mediante muratura portante e composta da elementi strutturali e di finitura elencati di seguito:

- Fondazioni: Con molta probabilità realizzate in materiale lapideo di tipo continuo.
- Esposizione: A nord confina con la Via Balilla, a Sud e a Est confina con il subalterno 15 al Piano Terra e con il subalterno 17 al Piano Primo, a Ovest con altra ditta e Via Balilla.
- Altezza interna utile: Al Piano Terra si sviluppano due diverse quote, il locale Commerciale che si affaccia sulla Via Balilla ha un'altezza di m. 3,20, mentre i locali bagno, disimpegno e locale commerciale posti sul retro hanno un'altezza di m. 2,80. Al Piano Primo, essendo la copertura a falde si hanno due altezze rispettivamente di m. 1,95 sui lati e m. 2,45 al colmo.
- Strutture verticali: Le strutture verticali perimetrali sono realizzate in pietrame.
- Solai: Al Piano Terra il solaio è del tipo in c.a. con travetti e pignatte e abbellito da travatura in legno. Al Piano Primo la struttura del solaio è identica a quella riscontrata al Piano Terra, è del tipo a falde, esternamente e rifinito con tegole alla Sarda sopra presumibilmente agli strati di allettamento impermeabilizzazione e coibentazione.
- Copertura: A Falde
- Manto di copertura: Tegole alla Sarda
- Pareti esterne ed interne: Le pareti interne sono realizzate con mattone sp. 8 cm intonacato e tinteggiato. Le pareti perimetrali come detto in precedenza sono state realizzate in muratura portante, e di queste, due risultano esterne una sulla Via Balilla e una sul cortile interno (Cavedio) di pertinenza del subalterno 15. Risultano intonacate e tinteggiate.
- Pavimentazione interna: Realizzata con mattonelle in gres al Piano Terra, pavimentazione in tavolame di legno al Piano Primo
- Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni al piano terra e primo sono realizzati in alluminio, mentre gli infissi interni al Piano terra sono in legno.
- Scale: È presente una scala a chiocciola di comunicazione tra il Piano Terra e il Primo Piano, realizzata in acciaio con rivestimento dei gradini in legno.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e impianto di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 6, piano Terra

## 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)

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutato, che lo utilizza per la sua attività Commerciale.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



## PRECISAZIONI

Si è rilevato che alcune formalità dell'anno 2018 risultano a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto di trasformazione di società da questa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in data 17.12.2008.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1991	**** Omissis ****	<b>Sentenza di acquisto per usucapione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Cagliari	17/05/1991	986	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	12/03/2007	10412	7064
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 25/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosetti Giovanni	25/07/2007	48540	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	09/08/2007	33627	22205
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 17/12/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosetti Giovanni	17/12/2008	50753	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	09/01/2009	502	370		





ASTE GIUDIZIARIE®	Cagliari	ASTE GIUDIZIARIE®		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La sentenza di acquisto per usucapione ha avuto una precedente trascrizione in data 16/02/1995 ai numeri 4218/2669.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato  
 Iscritto a Cagliari il 04/07/2007  
 Reg. gen. 27193 - Reg. part. 5176  
 Importo: € 780.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Giovanni Rosetti  
 Data: 03/07/2007  
 N° repertorio: 48408  
 Note: Ipoteca di euro 780.000,00 a garanzia di un mutuo condizionato di euro 520.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 6\_9\_10\_12\_13. Iscrizione di ipoteca volontaria del 4.07.2007:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Annotazioni nel Certificato notarile riguardano la riduzione di ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Cagliari il 04/10/2016  
 Reg. gen. 27542 - Reg. part. 3717  
 Importo: € 21.324,63  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale di Cagliari  
 Data: 31/03/2016  
 N° repertorio: 369  
 N° raccolta: 2016  
 Note: Ipoteca a garanzia di euro 20.208,41. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 15\_16\_17.

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo

Iscritto a Cagliari il 23/07/2018

Reg. gen. 21921 - Reg. part. 3159

Importo: € 683.604,10

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 10/07/2018

N° repertorio: 3395

Note: A garanzia della somma di euro 341.802,05. Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 15\_16\_17.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Cagliari il 11/12/2020

Reg. gen. 32570 - Reg. part. 23825

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: In virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 27.11.2020 rep.3762. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Cagliari, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, F. 6, Part. 308, sub 15\_16\_17.

Si è rilevato che alcune formalità dell'anno 2018 risultano a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto di trasformazione di società da questa a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in data 17.12.2008.

### DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile situato al piano Terra/Rialzato rispetto alla Via Balilla, esso è composto da due locali commerciali distinti, il primo risulta adiacente la Via Balilla e ha l'accesso dalla stessa via al n.4, mentre il secondo risulta situato all'interno ed è accessibile dal primo locale commerciale attraverso un disimpegno o accedendo dalla via Balilla n. 2 percorrendo una zona comune ai subalterni n. 15 al Piano Terra e 17,18 al Piano Primo, . Da questa zona Comune si accede direttamente al secondo locale commerciale e al primo locale commerciale come si nota dalle planimetrie allegate. Oltre a ciò nel disimpegno tra i due locali è ubicato un bagno.

Rispetto al progetto approvato l'immobile è conforme salvo che per un accesso ricavato trail subalterno 15 in questione e il subalterno 16 (locale commerciale adiacente). Questa anomalia, rispetto al progetto approvato è da eliminare ripristinando la muratura progettuale in maniera da separare fisicamente i due locali che in quanto possiedono un subalterno ciascuno.

### CONFINI

Il locale in esame confina a NORD con la Via Balilla, con la quale prospetta e ha l'accesso principale. a EST con B.C.N.C subalterno 19 a SUD con Subalterno 14 e a Ovest con [ Sez.B Fg 6 Part. 306 sub 16] di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	89,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	3,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,00 mq</b>		

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

#### INDAGINE DI MERCATO

Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:

a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Pirri-Cagliari, il bene ricade nella Microzona classificata D/12- Fascia di Zona Periferica/PIRRI CENTRO-MONREALE-SANTAMARIA CHIARA. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2022 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 1650-2000 €/mq. per le Abitazioni Civili; invece restituisce un range di valori compreso tra i 1100,00-2000,00 €/mq. per i Locali Commerciali.

b) Borsino Immobiliare - Network di rilevazioni di mercato on line. All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1438,00-2429,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1101,00-1824,00 €/mq., per i Locali Commerciali.

c) Osservatorio Immobiliare della Provincia storica Di Cagliari

All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1774,00-2497,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1700,00-1924,00 €/mq., per i Locali Commerciali.

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 2200,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e di 1600,00 €/mq., per i Locali Commerciali.

#### STATO CONSERVATIVO

Il Locale Commerciale (Subalterno 15) si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Risulta ristrutturato di recente nell'anno 2008 non si notano particolari segni di degrado. Fabbricato nel quale è inserito il subalterno 15 composto da due locali commerciali, oltre a disimpegno e bagno, è stato ristrutturato nell'anno 2008

Allo stato attuale ha diverse parti comuni, precisamente: Atrio/ingresso dalla via Balilla n. 2 e Scala di collegamento tra il Piano terra e il Piano Primo (subalterno 19 B.C.N.C.). Quest'ultimo è anche comune (ai subalterno 15) al Piano Terra di Proprietà Dell'esecutato e al (subalterno 18) al Prino Primo di altra ditta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	308	15	3	C1	6	82 mq	101	2981,4	Terra	

Corrispondenza catastale

L'intestazione dell'immobile risulta essere Cagliari\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Al Catasto l'immobile è indicato con due numeri civici.

i dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile.

con sede in

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 12/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 6, Part. 308, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 82 mq Rendita € 2.981,40 Piano Terra
Dal al 28/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 6, Part. 308, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 82mq Rendita € 2.981,40 Piano Terra
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 6, Part. 308, Sub. 15, Zc. 3 Categorla C1 Cl.6, Cons. 82 mq Superficie catastale 101 Rendita € 2.981,40 Piano Terra
Dal 16/04/2015 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 308 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 04 55

L'intestazione dell'immobile risulta essere /  
Cagliari\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'indirizzo dell'immobile al Catasto ha due numeri civici.

, con sede in

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico del Comune di Cagliari, l'immobile ricade in zona A2\_d2/P. Si riporta lo stralcio con cartografia nell'Allegato denominato (Elaborato Documentale)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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 non risulta avere certificato di agibilità.

L'immobile è stato modificato in forza delle Autorizzazione e concessioni appresso elencate:

1) Concessione in Sanatoria n° 9706 Prot. n. 17358 in data 04 agosto 2006 - per lavori eseguiti e da completare, consistenti nella realizzazione di un locale a destinazione commerciale con annesso servizio igienico, sito in Cagliari - Pirri, Via Balilla n. 2, piano terreno. Detta unità immobiliare, della superficie netta di mq. 62,63, risulta censita al N.C.E.U. al Foglio 6, Mappale 308, subalterno 12. Lavori ultimati nel 1966. Domanda di concessione in sanatoria presentata il 31/03/1987 prot. n° 586/A5 del 31/03/1987 n. progressivo mod. R 0751721302 mod. 47/85 D (pratica 14496) dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

2) Autorizzazione n° 1170/2006° - PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI CONSISTENTI IN: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, FRAZIONAMENTO DEI LOCALI COMMERCIALI DEL P.T., CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA', FRAZIONAMENTO DEI LOCALI AD USO ABITAZIONE DEL 1° P. CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA', NEL FABBRICATO DISTINTO NEL N.C.E.U AL FG.6 MAPP.308 SUB.6-7-8-9-10, SECONDO PROGETTO APPROVATO IN DATA 7 NOVEMBRE 2006 CON PROTOCOLLO N° 22892, COSTITUITO DA 3 (TRE) ELABORATI GRAFICI. DA REALIZZARSI IN CAGLIARI PIAZZA ITALIA ANGOLO VIA BALILLA, 1-3-5. A richiesta di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

3) Autorizzazione n° 1244/2007A - PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI CONSISTENTI IN: MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE; FRAZIONAMENTO DEI LOCALI COMMERCIALI DEL P.T., CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA'; FRAZIONAMENTO DEI LOCALI AD USO ABITAZIONE DEL 1° P., CON INCREMENTO DA DUE A TRE UNITA', NEL FABBRICATO DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG.6 MAPP. 308 SUB.69-10-13, SECONDO PROGETTO APPROVATO IN DATA 07.11.2006 CON PROTOCOLLO N° 22892, COSTITUITO DA 3 (TRE) ELABORATI GRAFICI. DA REALIZZARSI IN CAGLIARI PIAZZA ITALIA" VIA BALILLA, 1-3-5. A RICHIESTA DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

4) Autorizzazione n° 625/2008° - PER L'esecuzione dei lavori DI RISANAMENTO CONSERVATIVO CON NUOVA DISTRIBUZIONE INTERNA CONSISTENTI IN UN DECREMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI AL 1° PIANO CHE PASSANO DA TRE A DUE E UN DECREMENTO DEI LOCALI COMMERCIALI AL PIANO TERRA CHE PASSANO DA CINQUE A TRE, da realizzarsi nell'immobile sito in CAGLIARI, Piazza Italia ang. Via Balilla, 1,3,5, distinto al N.C.E.U. al Foglio 6 Mapp. 308 sub. 6/9/10/12/13 in variante essenziale all'Autorizzazione Edilizia n° 1244/2007A. Secondo progetto approvato in data 01 AGO 2008 con prot. n°82092 costituito da n°3 (tre) elaborati grafici. A RICHIESTA DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per questo immobile (Subalterno 15), rispetto all'ultima autorizzazione approvata risulta esserci corrispondenza con lo stato dei luoghi. Dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrati difformità rispetto al progetto approvato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### Descrizione

Il Locale Commerciale in esame (subalterno 15), è situato a fianco al (Subalterno 16 - Locale Commerciale) e a fianco al (Subalterno 19 - Bene Comune Non Censibile). È composto da due vani, da disimpegno, bagno e cavedio. Il vano prospiciente la Via Balilla, catastalmente denominato Locale Commerciale 1 (Esposizione e Vendita), ha l'accesso diretto sulla stessa Via Balilla al n. 4 e sul (Subalterno 19 - Bene Comune Non Censibile). Da questo Locale Commerciale 1, si accede al disimpegno, al bagno e al vano, catastalmente denominato Locale Commerciale 2 (Sala e Ufficio). Da quest'ultimo si accede direttamente al (Subalterno 19 - Bene Comune Non Censibile), il quale ha l'accesso da Via Balilla n. 2.

- **Fondazioni:** Con molta probabilità realizzate in materiale lapideo di tipo continuo.
- **Esposizione:** A nord confina con la Via Balilla, a Est confina con il subalterno 19 a Sud con il subalterno 14 di altra ditta, a Ovest con la Via Balilla.
- **Altezza interna utile:** Risulta pari a m. 3,00
- **Strutture verticali:** Le strutture verticali perimetrali sono realizzate in pietrame.
- **Solai:** Il solaio è del tipo in c.a. con travetti e pignatte e abbellito da travatura in legno. Al piano superiore è presente una terrazza praticabile di pertinenza del (Subalterno 17) situato al Piano Primo.
- **Copertura:** terrazza praticabile.
- **Manto di copertura:** terrazza praticabile.
- **Pareti esterne ed interne:** Le pareti interne sono realizzate con mattone sp. 8 cm intonacate e tinteggiate. Le pareti perimetrali come detto in precedenza sono state realizzate in muratura portante, e di queste, tre risultano esterne una sulla Via Balilla e due sul (Subalterno 19 - Bene Comune Non Censibile), risultano intonacate e tinteggiate.
- **Pavimentazione interna:** Realizzata con mattonelle in gres.
- **Infissi esterni ed interni:** Gli infissi esterni sulla Via Balilla sono in alluminio, quelli che si affacciano sul Subalterno 19 sono in legno massiccio. Gli infissi interni sono in legno.
- **Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:** L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e impianto di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 2-4, piano Terra

## 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)



### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutato, che lo utilizza per la sua attività Commerciale.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 2, piano Primo  
 Appartamento di tipo economico  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 308, Sub. 17, Zc. 3, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 349.052,00  
 In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:  
 a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Pirri-Cagliari, il bene ricade nella Microzona classificata D/12-Fascia di Zona Periferica/PIRRI CENTRO-MONREALE-SANTAMARIA CHIARA. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2022 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 1650-2000 €/mq. per le Abitazioni Civili; invece restituisce un range di valori compreso tra i 1100,00-2000,00 €/mq. per i Locali Commerciali. b) Borsino Immobiliare - Network di rilevazioni di mercato on line. All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1438,00-2429,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1101,00-1824,00 €/mq., per i Locali Commerciali. c) Osservatorio Immobiliare della Provincia storica Di Cagliari All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1774,00-2497,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1700,00-1924,00 €/mq., per i Locali Commerciali. Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base: • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 2200,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e di 1600,00 €/mq., per i Locali Commerciali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - Via Balilla 2, piano Primo	158,66 mq	2.200,00 €/mq	€ 349.052,00	100,00	€ 349.052,00
Valore di stima:					€ 349.052,00

Valore di stima: € 349.052,00

**Valore finale di stima: € 349.052,00**





In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

#### INDAGINE DI MERCATO

Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:

- a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Pirri-Cagliari, il bene ricade nella Microzona classificata D/12- Fascia di Zona Periferica/PIRRI CENTRO-MONREALE-SANTAMARIA CHIARA. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2022 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 1650-2000 €/mq. per le Abitazioni Civili; invece restituisce un range di valori compreso tra i 1100,00-2000,00 €/mq. per i Locali Commerciali.
- b) Borsino Immobiliare - Network di rilevazioni di mercato on line. All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1438,00-2429,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1101,00-1824,00 €/mq., per i Locali Commerciali.
- c) Osservatorio Immobiliare della Provincia storica Di Cagliari

All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1774,00-2497,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1700,00-1924,00 €/mq., per i Locali Commerciali.

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 2200,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e di 1600,00 €/mq., per i Locali Commerciali.

#### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 6, piano Terra  
Negozio e botteghe  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 308, Sub. 16, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 106.800,00  
In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:  
a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Pirri-Cagliari, il bene ricade nella Microzona classificata D/12- Fascia di Zona Periferica/PIRRI CENTRO-MONREALE-SANTAMARIA CHIARA. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2022 (dato più recente) restituisce un



range di valori compreso tra i 1650-2000 €/mq. per le Abitazioni Civili; invece restituisce un range di valori compreso tra i 1100,00-2000,00 €/mq. per i Locali Commerciali. b) Borsino Immobiliare - Network di rilevazioni di mercato on line. All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1438,00-2429,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1101,00-1824,00 €/mq., per i Locali Commerciali. c) Osservatorio Immobiliare della Provincia storica Di Cagliari All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1774,00-2497,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1700,00-1924,00 €/mq., per i Locali Commerciali. Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base: • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 2200,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e di 1600,00 €/mq., per i Locali Commerciali. A fronte di quanto esposto nella regolarità catastali per un eventuale aggiornamento della planimetria catastale \_ fusione tra i sub 5 e il sub 13 diversa distribuzione degli spazi interni\_ aggiornamento numero civico si computa una spesa pari a euro 500,00 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Cagliari (CA) - Via Balilla 6, piano Terra	66,75 mq	1.600,00 €/mq	€ 106.800,00	100,00	€ 106.800,00
				Valore di stima:	€ 106.800,00

Valore di stima: € 106.800,00

### Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	9.700

**Valore finale di stima: € 97.100,00**

In questa unità immobiliare Subalterno 16, come precedentemente detto si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato che hanno riguardato:

- 1) La diversa distribuzione degli spazi interni (Mancata Comunicazione al Comune).
- 2) Apertura di varco tra il Subalterno 16 e il Subalterno 17 rendendoli comunicanti (Mancata Richiesta al Comune)
- 3) Chiusura del soppalco per tutta la superficie mentre in progetto riguarda una superficie di mq. 29,70 rispetto a mq. 39,00 attuali con aumento di superficie pari a mq. 9,30.

4) Realizzazione di comunicazione tra i piani con scala a chiocciola (Mancata Richiesta al Comune)

A fronte di quanto esposto è necessario:

- Chiudere il varco tra i due Locali Commerciali, mediante la realizzazione di muratura in mattoni intonacata e tinteggiata su ambo i lati il cui costo si valuta 2100,00 €.

- Demolizione di circa 10,00 mq. di solaio del soppalco per ripristinare la situazione di progetto. il costo per tale operazione è di circa 4600,00 €

- mancata comunicazione diversa distribuzione spazi interni 500,00 €.

- richiesta realizzazione comunicazione verticale Scala a chiocciola)

- Costi per progettazione. Direzione dei Lavori, Sicurezza per i lavori sopra citati 2500,00 €

Il totale per i Lavori è pari a 9700,00€

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 2-4, piano Terra  
Trattasi di un immobile situato al piano Terra/Rialzato rispetto alla Via Balilla, esso è composto da due locali commerciali distinti, il primo risulta adiacente la Via Balilla e ha l'accesso dalla stessa via al n.4, mentre il secondo risulta situato all'interno ed è accessibile dal primo locale commerciale attraverso un disimpegno o accedendo dalla via Balilla n. 2 percorrendo una zona comune ai subalterni n. 15 al Piano Terra e 17,18 al Piano Primo, . Da questa zona Comune si accede direttamente al secondo locale commerciale e al primo locale commerciale come si nota dalle planimetrie allegate. Oltre a ciò nel disimpegno tra i due locali è ubicato un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 308, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 169.600,00  
In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:  
a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Pirri-Cagliari, il bene ricade nella Microzona classificata D/12-Fascia di Zona Periferica/PIRRI CENTRO-MONREALE-SANTAMARIA CHIARA. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2022 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 1650-2000 €/mq. per le Abitazioni Civili; invece restituisce un range di valori compreso tra i 1100,00-2000,00 €/mq. per i Locali Commerciali. b) Borsino Immobiliare - Network di rilevazioni di mercato on line. All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1438,00-2429,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1101,00-1824,00 €/mq., per i Locali Commerciali. c) Osservatorio Immobiliare della Provincia storica Di Cagliari All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 1774,00-2497,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e un range di valori compreso tra i 1700,00-1924,00 €/mq., per i Locali Commerciali. Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base: • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 2200,00 €/mq., per le Abitazioni Civili e di 1600,00

€/mq., per i Locali Commerciali. A fronte di quanto esposto nella regolarità catastali per un eventuale aggiornamento della planimetria catastale \_fusione tra i sub 5 e il sub 13\_diversa distribuzione degli spazi interni\_ aggiornamento numero civico si computa una spesa pari a euro 500,00 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Cagliari (CA) - Via Balilla 2-4, piano Terra	106,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 169.600,00	100,00	€ 169.600,00
				Valore di stima:	€ 169.600,00

Valore di stima: € 169.600,00

### Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

**Valore finale di stima: € 166.600,00**

In questa unità immobiliare Subalterno 16, come precedentemente detto si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato che hanno riguardato:

- Apertura di varco tra il Subalterno 16 e il Subalterno 15 rendendoli comunicanti (Mancata Richiesta al Comune.
- Chiudere il varco tra i due Locali Commerciali, mediante la realizzazione di muratura in mattoni intonacata e tinteggiata su ambo i lati il cui costo si valuta 2100,00 €, oltre gli oneri per mancata comunicazione al Comune pari a 500,00€, per un totale complessivo di 3000,00 € compreso l'onere per la pratica Edilizia.

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 18/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ercoli Alessandro

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 2, piano Primo  
 Appartamento di tipo economico  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 308, Sub. 17, Zc. 3, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico del Comune di Cagliari, l'immobile ricade in zona A2\_d2/P. Si riporta lo stralcio con cartografia nell'Allegato denominato (Elaborato Documentale)

**Prezzo base d'asta: € 349.052,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 6, piano Terra  
 Negozio e botteghe  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 308, Sub. 16, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico del Comune di Cagliari, l'immobile ricade in zona A2\_d2/P. Si riporta lo stralcio con cartografia nell'Allegato denominato (Elaborato Documentale)

**Prezzo base d'asta: € 97.100,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Balilla 2-4, piano Terra  
 Trattasi di un immobile situato al piano Terra/Rialzato rispetto alla Via Balilla, esso è composto da due locali commerciali distinti, il primo risulta adiacente la Via Balilla e ha l'accesso dalla stessa via al n.4, mentre il secondo risulta situato all'interno ed è accessibile dal primo locale commerciale attraverso un disimpegno o accedendo dalla via Balilla n. 2 percorrendo una zona comune ai subalterni n. 15 al Piano Terra e 17,18 al Piano Primo, . Da questa zona Comune si accede direttamente al secondo locale commerciale e al primo locale commerciale come si nota dalle planimetrie allegate. Oltre a ciò nel disimpegno tra i due locali è ubicato un bagno.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 308, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico del Comune di Cagliari, l'immobile ricade in zona A2\_d2/P. Si riporta lo stralcio con cartografia nell'Allegato denominato (Elaborato Documentale)

**Prezzo base d'asta: € 166.600,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 382/2020 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 349.052,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Via Balilla 2, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 308, Sub. 17, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	158,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Risulta ristrutturato di recente, non si notano particolari segni di degrado		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di tipo economico		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutato, che vi abita abitualmente.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.100,00**

Bene N° 2 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Via Balilla 6, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 308, Sub. 16, Categoria C1	<b>Superficie</b>	66,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Locale Commerciale (Subalterno 16) si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Risulta ristrutturato di recente, non si notano particolari segni di degrado		
<b>Descrizione:</b>	Negozio e botteghe		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.600,00**

Bene N° 3 - Locale commerciale			

<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Via Balilla 2-4, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 308, Sub. 15, Zc. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	106,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il Locale Commerciale (Subalterno 15) si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Risulta ristrutturato di recente nell'anno 2008 non si notano particolari segni di degrado. Fabbricato nel quale è inserito il subalterno 15 composto da due locali commerciali, oltre a disimpegno e bagno, è stato ristrutturato nell'anno 2008		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile situato al piano Terra/Rialzato rispetto alla Via Balilla, esso è composto da due locali commerciali distinti, il primo risulta adiacente la Via Balilla e ha l'accesso dalla stessa via al n.4, mentre il secondo risulta situato all'interno ed è accessibile dal primo locale commerciale attraverso un disimpegno o accedendo dalla via Balilla n. 2 percorrendo una zona comune ai subalterni n. 15 al Piano Terra e 17,18 al Piano Primo, . Da questa zona Comune si accede direttamente al secondo locale commerciale e al primo locale commerciale come si nota dalle planimetrie allegate. Oltre a ciò nel disimpegno tra i due locali è ubicato un bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

