
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pinna Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare
796/2013 del R.G.E.

promossa da

BANCO DI SARDEGNA S.p.a.

Codice fiscale: 02468950924

Viale Bonaria n°33

09125 - Italia (CA)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli	5
Descrizione	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Composizione lotto.....	12
Titolarità	12
Stato di occupazione	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Patti.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 796/2013 del R.G.E	17
Lotto Unico.....	17



INCARICO

All'udienza del 11/12/2014, il sottoscritto Ing. Pinna Stefano, con studio in Corso Umberto, 12 - 09070 - Seneghe (OR), email ing.stefanopinna@tiscali.it, PEC stefano.pinna@ingpec.eu, Tel. 347 93 73 163, Fax 070 73 25 439, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Cagliari (CA) - Via Cuoco n°15, piano T-S1

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Si dichiara la congruenza, al momento del pignoramento, tra nominativi degli esecutati e nominativi dei soggetti titolari dei diritti reali sull'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Si sono verificati gli effettivi indirizzi di residenza dei [REDACTED] a seguito di accertamenti svolti presso gli uffici anagrafe dei rispettivi comuni, e si sono così rettificata imprecisioni nelle informazioni inizialmente agli atti della procedura (si è rettificato l'indirizzo di residenza del sig. [REDACTED] trasferitosi da Selargius a Monserrato).

Si precisa che la presente Perizia integra e sostituisce la perizia originale già depositata. L'elenco allegati viene riportato integralmente, considerando validi a tutti gli effetti gli allegati già trasmessi precedentemente, mentre gli allegati nuovi (Allegati C-bis e D-bis, sostitutivi dei precedenti C e D) sono caricati con il presente invio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1990	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	Notaio Dr Loriga Vittorio	01/02/1990	219110	
	[REDACTED]	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]	Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, Servizio di Pubblicità	21/02/1990	5599	4214

		Immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2000		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Enrico Dolia	30/05/2000	98694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	08/06/2000	16246	10257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2000		ATTO DI CONFERMA (rif. Atto pubb. 08/06/2000 al n.10257)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Enrico Dolia	14/07/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/07/2000	21973	14192
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2000		ATTO DI CONFERMA (rif. Atto pubb. 21/02/1990 al n.4214)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Enrico Dolia	14/07/2000	99971	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/07/2000	21972	14191
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 attualmente invariata.

I titoli relativi agli Atti del 30/05/2000 e 14/07/2000 non sono disponibili presso gli uffici dell'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare. E' possibile reperire gli originali presso lo studio notarile del Notaio Enrico Dolia in Cagliari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 23/08/2000
Reg. gen. 25360 - Reg. part. 4353
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.p.a.
[REDACTED]
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Dr. Enrico Dolia
Data: 22/08/2000
N° repertorio: 100540
N° raccolta: 20029
Note: Annotazione di Erogazione a Saldo pubblicata in data 26 Gennaio 2001, ai nn. 41767; 32;

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili** Trascritto a Cagliari il 13/02/2014 Reg. gen. 3309 - Reg. part. 2693 Quota: 1/1
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.p.a.
Contro [REDACTED]

Note: Nella descrizione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, si indicano i riferimenti catastali originali (Sez. B, Fg.5, mapp.1125, sub.11, cat. C/6) precedenti le modifiche di cui alla pratica di condono edilizio presentata nel 2005 (Allegato B.2) e conseguente variazione catastale, che ha portato agli attuali riferimenti: Sez. B, Fg.5, mapp.1569, sub.15, cat. C/1.



DESCRIZIONE

CONFINI

L'unità immobiliare confina a SUD-EST con Via Cuoco, a SUD-OVEST con altro fabbricato (in catasto terreni al Fg.5, mappale 360), a NORD-EST con altre unità immobiliari dello stesso stabile (in catasto Fg.5, mappale 1569, sub.2 al piano terra-soppalco e sub.16 al piano interrato) e con il vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	145,95 mq	158,15 mq	1,00	158,15 mq	2,50 m	S1
Negozio	24,25 mq	26,35 mq	1,00	26,35 mq	2,70 m	S1
Soppalco praticabile	15,15 mq	16,65 mq	1,00	16,65 mq	3,55 m	TERRA-SOPPALCO
Soppalco praticabile	26,15 mq	28,85 mq	1,00	28,85 mq	3,45 m	TERRA-SOPPALCO
Totale superficie convenzionale:				230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso al bene pignorato è avvenuto in data 13/10/2017 a seguito di accesso forzoso con l'assistenza dell'attuale custode del bene, l'IVG di Cagliari, e consente di integrare e aggiornare la perizia originale, che il sottoscritto CTU ha redatto sulla base dell'ultima planimetria catastale agli atti (all'epoca non era stato possibile accedere all'unità immobiliare per irreperibilità degli esecutati, che in quel periodo erano ancora custodi dei beni).



Dal rilievo effettuato si è riscontrata una sostanziale corrispondenza di quanto rappresentato nella planimetria catastale con lo stato reale dei luoghi. Rispetto alle superfici inizialmente determinate, si rileva una leggera differenza, dovuta presumibilmente ad errori di approssimazione della rappresentazione cartografica catastale e alla difficoltà di estrapolare da essa le reali dimensioni dell'unità immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad oggi non risulta utilizzata.

In data 13/10/2017 è stato effettuato un accesso forzoso con l'assistenza dell'IVG di Cagliari, attuale custode del bene, giacché in sede di redazione della perizia originale non era stato possibile visionare l'interno del locale per irreperibilità degli esecutati, all'epoca custodi del bene pignorato.

Le strutture e le finiture interne si presentano in discrete condizioni, mentre sono in stato di abbandono i principali impianti tecnologici (idrico, fognario, elettrico, condizionamento, allarme, per i quali non è stato possibile verificare se sono in condizione di essere utilizzati), oltre alla precaria situazione igienica del locale, con sporcizia diffusa e materiali di rifiuto ancora presenti all'interno. La corrente elettrica non è allacciata, anche se è presente il contatore elettrico ancora in tensione, che risulta posizionato in una nicchia interna al locale, in prossimità delle scale (vedi Allegato fotografico D-bis).

Dal sopralluogo esterno, in prossimità dell'ingresso sulla Via Cuoco, si conferma che il condominio che ospita il cespite si trova nel complesso in normali condizioni di manutenzione e non si evidenzia la necessità di interventi particolari.

Non risultano registrati atti privati e contratti di locazione in essere, come da dichiarazione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio territoriale Cagliari 1 (Allegato F.1).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione, identificato dalla particella catastale C.E.U. al Fg.5, n.1569, è suddiviso allo stato attuale in n.10 subalterni (Vedi Allegato A.2) e comprende unità immobiliari residenziali, negozi e aree di parcheggio, oltre ad aree condominiali B.C.N.C.

Si segnala tuttavia che l'unità immobiliare in oggetto ha accesso diretto dalla strada Via Cuoco, pertanto non vi è l'utilizzo delle superfici comuni del condominio.

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	5	1569	15		C1	4	204	226	5478,58	S1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Corrispondenza catastale

Nel deposito della perizia originale non era stato possibile certificare la rispondenza della planimetria catastale agli atti con lo stato effettivo dei luoghi, per impossibilità di accesso a causa dell'irreperibilità degli esecutati, all'epoca custodi del bene pignorato.

In data 13/10/2017 è stato effettuato un accesso forzoso, con assistenza degli attuali custodi del bene, l'IVG di Cagliari, dal quale si è verificato che lo stato catastale corrisponde in linea di massima allo stato reale dell'unità immobiliare, se si eccettuano piccole differenze nella dimensione effettiva di alcuni ambienti interni (es. il vano uso ufficio del piano seminterrato è rappresentato con superficie minore di quella rilevata in sede di sopralluogo, mentre la porzione del locale interrato adiacente alla scala e alla ex rampa dei garage risulta di dimensioni leggermente superiore allo stato reale). Si ritiene di certificare la rispondenza in quanto la disposizione e distribuzione degli ambienti è conforme allo stato reale dei luoghi; le differenze rilevate sono presumibilmente imputabili all'approssimazione e alla scala di rappresentazione grafica della planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/04/1998	IMPRESA MURRU LUIGI, proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1125, Sub. 11, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 193 Piano S1
Dal 13/04/1998 al 30/05/2000	FADDA WANDA, nata a CAGLIARI il 21/06/1940, C.F. FDDWND40H61B354S, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1125, Sub. 11, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 193 Piano S1
Dal 30/05/2000 al 12/10/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1125, Sub. 11, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 193 Piano S1
Dal 12/10/2004 al 04/03/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1125, Sub. 11, Zc. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 193 Rendita € 538,25 Piano S1
Dal 04/03/2005 al 26/02/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1125, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 204 Rendita € 5.478,58 Piano S1-T
Dal 26/02/2007 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1569, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 204 Rendita € 5.478,58 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 28/05/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1569, Sub. 15, Zc. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 204 Rendita € 5.478,58



Dal 30/05/2000 l'unità immobiliare viene trasferita all'attuale proprietà, [REDACTED] di [REDACTED], sede Cagliari, con atto di compravendita rogante Notaio Dr. Enrico Dolia; nell'atto suddetto i soggetti contro sono i sigg.ri: TESTA MARCO, nato a Cagliari il 23/01/1948, C.F. TSTMRC48A23B354N e SALIS MARIA GIOVANNA, nata a Cagliari il 23/06/1950, C.F. SLSMGV50H63B354S, coniugi in regime di comunione legale e proprietà 1/4 a testa; DEFRAIA ANTONELLO, nato a Cagliari il 15/09/1942, C.F. DFRNNL42P15B354K e CRISTOFALO RITA GIUSEPPINA, nata a Carbonia il 15/05/1946, C.F. CRSRGS46E55B745F, coniugi in regime di comunione legale e proprietà 1/4 a testa. Non risulta invece la sig.ra Fadda Wanda, la quale non figura nemmeno negli atti precedenti attestanti la titolarità sull'unità immobiliare in oggetto (si veda il paragrafo sulla provenienza ventennale).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Comune di Cagliari-Pirri è attualmente vigente il PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) di cui si allega stralcio della zonizzazione dell'area su cui ricade l'immobile oggetto di perizia (Allegato B.3).

L'unità immobiliare ricade su fabbricato ubicato nella zona urbanistica omogenea B8* - zone B ridefinite con norme specifiche sui casi singolari - che si applicano a particolari situazioni che, pur all'interno della classificazione generale di zone di completamento, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti livelli di riqualificazione perseguiti dal PUC.

L'unità immobiliare è stata oggetto di modifiche interne e di destinazione d'uso, per le quali è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 326/2003 e della L.R. 4/2004 (Allegati B.2). In data 13/10/2017 è stato possibile accedere ai locali grazie all'accesso forzoso con assistenza dell'IVG di Cagliari, attuale custode del bene pignorato, e si è verificata la sostanziale corrispondenza tra la reale distribuzione e tipologia degli ambienti con quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale (a meno di piccole differenze nelle superfici, imputabili all'approssimazione e alla scala di rappresentazione grafica della planimetria), redatta a seguito della presentazione dell'istanza di sanatoria.

Il fabbricato non ricade in zona soggetta a rischio idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso immobiliare su cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia risulta edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n°74/339 del 23/11/1984 per costruzione di un fabbricato in Pirri, Via Cuoco, Lotto n.1 (Allegato B.1);
- Variante approvata con prot. 10580 del 18/07/1986;

A seguito di opere abusive realizzate sull'unità immobiliare - opere interne e di variazione d'uso da autorimessa a locale commerciale - la proprietà [REDACTED] presentava all'ufficio condono edilizio del Comune di Cagliari, in data 01/02/2005, domanda di

sanatoria ai sensi della L. 326/2003 e della L.R. 4/2004 (Allegati B2); l'istanza ad oggi non risulta definita, ovvero non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia a sanatoria.

Sempre a seguito della presentazione della domanda di sanatoria, la proprietà procedeva in data 04/03/2005 a presentare variazione catastale dell'immobile (Allegati A), al fine di rappresentare la nuova situazione conseguente alle modifiche dichiarate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di stesura della perizia originale non era stato possibile accedere all'immobile, per irreperibilità degli esecutati, all'epoca ancora custodi del bene pignorato. Si era determinata la consistenza dell'unità immobiliare desumendola dalla planimetria catastale prodotta in data 04/03/2005, in quanto situazione più probabile dello stato dei luoghi, conseguente alla domanda di sanatoria edilizia depositata al Comune di Cagliari.

In data 13/10/2017 è stato possibile accedere ai locali grazie all'accesso forzoso con assistenza dell'IVG di Cagliari, attuale custode del bene pignorato, e si è verificata la sostanziale corrispondenza tra la reale distribuzione e tipologia degli ambienti con quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale.

Si rileva tuttavia la presenza di una apertura praticata nella parete che separa il piano terra-soppalco del bene pignorato dall'unità immobiliare adiacente, mappale 1569, sub.2, che sembra realizzata per consentire l'accesso, attraverso un disimpegno, ad uno sgabuzzino posteriore, che non risulta facente parte del cespite oggetto della procedura esecutiva (Allegato fotografico D-bis). Non risulta nessuna autorizzazione alla realizzazione di tale opera, né alcuna documentazione da cui si evincano diritti di sorta per l'accesso e l'utilizzo di locali diversi da quelli oggetto della procedura, men che meno servitù o diritti di passaggio su altre proprietà. Tale varco di passaggio deve essere considerato del tutto irregolare e sarà necessaria la sua occlusione totale con la chiusura a mezzo di paramento murario.

Nella documentazione allegata all'istanza di condono (Allegati B.2) sono dichiarati gli importi degli oneri di oblazione per abusi di tipologia 3 ($80 \text{ €/mq} \times 195 \text{ mq} = 15.600,00 \text{ €}$) e degli oneri concessori per abusi con modifiche di destinazione d'uso ($36 \text{ €/mq} \times 195 \text{ mq} = 7.020,00 \text{ €}$) calcolati dalla soc. [REDACTED] si rileva tuttavia che la superficie utile dichiarata di 195 mq risulta inferiore a quanto rilevabile sia dalla planimetria catastale predisposta proprio a seguito della domanda di condono, sia dall'ampiezza effettiva delle superfici utili rilevate in seguito al sopralluogo del 13/10/2017. Tale superficie utile è pari a circa 212 mq.

Inoltre si evidenzia che la tipologia di condono edilizio più pertinente è la tipologia 1 (150 €/mq) in quanto l'intervento di trasformazione di un'autorimessa interrata in un locale commerciale non è ordinariamente consentito dalla normativa urbanistica della zona ove ricade l'immobile (mentre la tipologia 3 prevede opere di ristrutturazione edilizia senza titolo - ma evidentemente conformi - o con difformità dal titolo, quando questo è rilasciato in conformità alla normativa vigente all'epoca dell'apertura del condono).

Gli importi rettificati sono pertanto:

ONERI DI OBLAZIONE: $\text{mq } 212 \times 150 \text{ €/mq} = 31.800,00 \text{ €}$;

ONERI CONCESSORI: $\text{mq } 212 \times 36 \text{ €/mq} = 7.632,00 \text{ €}$;

_____ risulta avere già versato a mezzo CCP Oneri di Oblazione per 4.680 € e Oneri di Concessione per 7.020,00 € (Allegati B.2), pertanto residuerebbero da versare a titolo di oblazione: 31.800,00 € - 4.680,00 € = 27.120,00 € (presumibilmente l'istanza non è stata perfezionata dall'amministrazione anche per il mancato saldo dell'oblazione dichiarata in sede di domanda); e a titolo di oneri concessori: 7.632,00 € - 7.020,00 € = 612 €;

La stima dei costi per il perfezionamento dell'istanza di condono edilizio già presentata è la seguente:

SALDO ONERI DI OBLAZIONE E CONCESSIONE: 27.732,00 €

ONORARIO PROFESSIONALE ASSISTENZA TECNICA PER LA PRATICA DI SANATORIA (inclusi oneri di legge): 2500,00 €

SPESE RIPRISTINO MURATURA E FINITURE DEL VARCO CON IL MAPPALE 1569, SUB.2: a corpo 500,00 €

ALTRE SPESE E IMPREVISTI: a corpo 268,00 €

Dal sopralluogo si è verificato che gli impianti tecnologici presenti sono tutti in stato di abbandono; non è stato possibile verificare se alcune parti degli stessi possono essere ancora utilizzabili, come l'impianto elettrico provvisto anche dei corpi illuminanti, l'impianto di condizionamento e l'impianto di allarme, in quanto non collegati alla linea elettrica. Come già previsto in sede di stesura della perizia originale, si ritiene di valutare i costi di adeguamento/ripristino decurtando opportunamente il valore di mercato del cespite in condizioni di ordinarietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ospita l'immobile oggetto dell'esecuzione esternamente si presenta in normali condizioni statiche e di manutenzione.

Il fabbricato condominiale risulta edificato a struttura intelaiata in c.a., con copertura parte a terrazza e parte a falde inclinate; l'unità immobiliare in oggetto, sita al piano interrato (con soppalco a livello con la strada), è sovrastata parzialmente da appartamenti e negozi.

Le facciate sono così esposte: a SUD-EST l'ingresso sulla Via Cuoco; a NORD-OVEST la muratura posteriore interrata; a NORD-EST la muratura di confine con l'autorimessa interrata del condominio; a SUD-OVEST la muratura di confine del livello interrato del palazzo adiacente.

L'accesso avviene dalla strada pubblica - Via Cuoco - attraverso l'ingresso pedonale al civico n°15 (ex ingresso carrabile della porzione di autorimessa dell'edificio trasformata in locale commerciale e dichiarata a sanatoria al Comune di Cagliari con pratica di condono edilizio - vedi Allegato B.2).

Caratteristiche costruttive principali dell'unità immobiliare, come da sopralluogo del 13/10/2017 realizzato con accesso forzoso ed assistenza dell'IVG di Cagliari, attuale custode del bene pignorato:

Altezza utile interna della parte interrata: 2,50 m - 2,70 m;

Altezza utile interna della zona soppalcata a livello con il piano stradale: 3,45 - 3,55 m;

Soffitto del piano interrato in c.a. a vista (pannelli prefabbricati 'predalles') tinteggiato

Intonaci interni di tipo civile con tinteggiatura;

Intonaci esterni di tipo civile con tinteggiatura;

Piano soppalco realizzato in struttura tubolare e scatolare metallica zincata;

Pavimenti e rivestimenti interni del piano interrato: piastrelle di ceramica;

Pavimenti del piano terra-soppalco: tavolato in legno;

Scale interne: in muratura e calcestruzzo, con rivestimento in piastrelle cotto;

Infissi interni in alluminio verniciato;

Infissi esterni in alluminio verniciato (vetrata) con serranda avvolgibile in metallo (motore elettrico non funzionante);

Impianti idrico, fognario, elettrico, di condizionamento e di sicurezza/allarme, presenti ma in condizioni di abbandono; per l'assenza del collegamento elettrico non è stato possibile verificare l'eventuale funzionalità di tali impianti);

Presenza dell'avvisatore acustico-luminoso dell'impianto d'allarme al di sopra della serranda d'ingresso (non è stato possibile accertare se funzionante).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Cagliari (CA) - Via Cuoco n°15, piano T-S1

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

La società [REDACTED], costituita dai soci amministratori: [REDACTED]

dichiarata avere sede in Cagliari-Pirri, Via Santa Maria Chiara n°93 (vedi Visura Camera di Commercio - Allegato F.2). Tuttavia all'indirizzo indicato, attualmente è in funzione un BAR e da colloquio con il titolare dell'attività risulta che la società [REDACTED] da parecchi anni ha abbandonato i suddetti locali. Nonostante ripetuti tentativi di contattare i sigg.ri [REDACTED] G., con convocazione a mezzo raccomandata A/R ai rispettivi indirizzi di residenza, questi non hanno risposto e pertanto non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni in merito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

[REDACTED]

In sede di redazione della perizia originale, il sottoscritto CTU convocava gli esecutati-custodi del bene in due distinte occasioni per il sopralluogo (una prima volta per il giorno 21/05/2015 e la seconda volta il giorno 04/08/2015) nessuno si presentava, nemmeno con delega, per consentire l'accesso all'interno dell'edificio. La serranda dell'ingresso veniva trovata completamente abbassata e pertanto all'epoca non fu possibile verificare se l'unità immobiliare fosse utilizzata o meno, anche se si era trovata la cassetta delle lettere piena di posta non ritirata, soprattutto posta pubblicitaria, che ingombrava completamente la cassetta ed era indice del mancato utilizzo dei locali.

In data 13/10/2017 è stato possibile accedere ai locali grazie all'accesso forzoso con assistenza dell'IVG di Cagliari, attuale custode del bene pignorato, e si è verificato che l'immobile attualmente è libero.

Allo stato attuale l'u.i. risulta ancora intestata alla soc [REDACTED] per la piena proprietà (Allegato A.1); società che è ancora registrata all'albo delle imprese della Camera di Commercio di Cagliari (Allegato F.2), con dichiarata sede sociale in Via Santa Maria Chiara n°93 in Cagliari-Pirri, sebbene a quell'indirizzo attualmente è insediato un BAR, e da informazioni acquisite presso i titolari dell'esercizio, risulta che sono diversi anni che la [REDACTED] lasciato quei locali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile ottenere informazioni sugli oneri attribuiti all'unità immobiliare, comunque presumibilmente presenti per il fatto che il cespite appartiene ad un contesto di stabile condominiale. Si terrà conto dell'eventuale sussistenza di oneri condominiali pregressi decurtando opportunamente il valore di mercato del bene in condizioni di ordinarietà.

PATTI

Nulla da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

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** - Negozio ubicato a Cagliari (CA) - Via Cuoco n°15, piano T-S1

Unità immobiliare uso negozio sita nel Comune di Cagliari, frazione Pirri, Via Cuoco n°15, facente parte di un fabbricato ospitante altre unità immobiliari ad uso commerciale e residenziale, composta da un locale sito al piano interrato comprendente una porzione soppalcata a livello con il piano stradale. La zona è caratterizzata da edilizia prevalente di tipo residenziale, con costruzioni di tipologia e altezza variabile (fabbricati in linea tipo condominiale 1-3 piani fuori terra). Nelle immediate vicinanze sono presenti numerose attività commerciali e servizi di pubblica utilità (sportelli bancari, rifornitori carburante, etc.), oltre che le fermate delle linee del trasporto pubblico urbano. A breve distanza vi è l'innesto con

L'Asse Mediano di Scorrimento e quindi con le principali arterie di ingresso/uscita dalla città.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 5, Part. 1569, Sub. 15, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 253.000,00

Ai fini della valutazione, da indagini di mercato relative alla compravendita e alle proposte di vendita di immobili situati nell'ambito del contesto urbano del cespite, similari per consistenza, tipologia e ubicazione a quello oggetto dell'esecuzione, si è rilevata la seguente forbice di valore per mq di superficie convenzionale: Locali commerciali di tipologia esercizi di vicinato (come definiti nella Delibera G.R. 55-108/2000), livello interrato/seminterrato, in condizioni normali di manutenzione: 1100 - 1400 €/mq. Per l'unità immobiliare in oggetto, considerando che non sembra presentare particolari finiture o elementi architettonici significativi, con lo svantaggio di svilupparsi prevalentemente su un livello interrato, senza possibilità di aree di sosta private e prospiciente una strada con difficoltà di parcheggio, si ritiene congruo un valore di mercato corrispondente all'estremo inferiore del 'range' pari a 1100 €/mq di superficie convenzionale. Al valore complessivo come determinato in base alla superficie convenzionale si sottraggono i costi per la definizione dell'istanza di condono edilizio già presentata al Comune di Cagliari, delle spese tecniche, dei costi di ripristino della muratura con il mappale 1569, sub.2, e degli imprevisti ad essi connessi, come stimati nel paragrafo sulla regolarità edilizia, e pari a complessivi € 31.000,00. Inoltre, dopo aver visionato gli impianti esistenti nel cespite (idrico-fognario-elettrico-condizionamento-sicurezza/allarme), non essendo certi sulla loro effettiva funzionalità, e non avendo informazioni sugli oneri condominiali che eventualmente dovesse vantare il condominio nei confronti degli esecutati, si tiene conto dell'incidenza di queste possibili spese per adeguamento e/o ripristino e oneri condominiali per un importo pari a circa il 7% del valore del bene in condizioni ordinarie, ovvero: $253.000 \times 0,07 = 17.700,00$ € c.a. Pertanto si stima: VALORE AL NETTO DEI COSTI = $253.000,00$ € - $31.000,00$ € - $17.700,00$ € = $204.300,00$ €, e in arrotondamento: VALORE FINALE DEL BENE: $204.000,00$ €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Cagliari (CA) - Via Cuoco n°15, piano T-S1	230,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 253.000,00	100,00	€ 253.000,00
Valore di stima:					€ 253.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che la presente Perizia integra e sostituisce la perizia originale già depositata. L'elenco allegati viene riportato integralmente, considerando validi a tutti gli effetti gli allegati già trasmessi precedentemente, mentre gli allegati nuovi (Allegati C-bis e D-bis, sostitutivi dei precedenti C e D) sono caricati con il presente invio.



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.

Seneghe, li 05/11/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pinna Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - A1-A2_Visura ed elenco subalterni (Aggiornamento al 10/05/2016)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - A3-A6_Planimetrie ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 10/05/2016)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - B.1_C.E. n.74-339_23.11.1984
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - B.2.1 e B.2.2_Domanda Condono Edilizio_01.02.2005
- ✓ N° 1 Altri allegati - B.3_Stralcio Zonizzazione PUC Cagliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - B.4_Regolamento Edilizio PUC Cagliari
- ✓ N° 3 Altri allegati - C1-C3_Elaborati grafici e verifiche urbanistiche
- ✓ N° 1 Foto - D_Elaborato Fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - F.1_Dichiarazione locazioni A.E.
- ✓ N° 1 Altri allegati - F.2_Visura Camera di Commercio
- ✓ N° 2 Altri allegati - C1-bis e C2-bis_Elaborati grafici sostitutivi (Aggiornamento al 13/10/2017)
- ✓ N° 1 Foto - D-bis_Elaborato Fotografico sostitutivo (Aggiornamento al 13/10/2017)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: PINNA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 799fc142eaa5465f161aacd0ce5b8202

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Cagliari (CA) - Via Cuoco n°15, piano T-S1

Unità immobiliare uso negozio sita nel Comune di Cagliari, frazione Pirri, Via Cuoco n°15, facente parte di un fabbricato ospitante altre unità immobiliari ad uso commerciale e residenziale, composta da un locale sito al piano interrato comprendente una porzione soppalcata a livello con il piano stradale. La zona è caratterizzata da edilizia prevalente di tipo residenziale, con costruzioni di tipologia e altezza variabile (fabbricati in linea tipo condominiale 1-3 piani fuori terra). Nelle immediate vicinanze sono presenti numerose attività commerciali e servizi di pubblica utilità (sportelli bancari, rifornitori carburante, etc.), oltre che le fermate delle linee del trasporto pubblico urbano. A breve distanza vi è l'innesto con l'Asse Mediano di Scorrimento e quindi con le principali arterie di ingresso/uscita dalla città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1569, Sub. 15, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Comune di Cagliari-Pirri è attualmente vigente il PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) di cui si allega stralcio della zonizzazione dell'area su cui ricade l'immobile oggetto di perizia (Allegato B.3). L'unità immobiliare ricade su fabbricato ubicato nella zona urbanistica omogenea B8* - zone B ridefinite con norme specifiche sui casi singolari - che si applicano a particolari situazioni che, pur all'interno della classificazione generale di zone di completamento, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti livelli di riqualificazione perseguiti dal PUC. L'unità immobiliare è stata oggetto di modifiche interne e di destinazione d'uso, per le quali è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 326/2003 e della L.R. 4/2004 (Allegati B.2). In data 13/10/2017 è stato possibile accedere ai locali grazie all'accesso forzoso con assistenza dell'IVG di Cagliari, attuale custode del bene pignorato, e si è verificata la sostanziale corrispondenza tra la reale distribuzione e tipologia degli ambienti con quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale (a meno di piccole differenze nelle superfici, imputabili all'approssimazione e alla scala di rappresentazione grafica della planimetria), redatta a seguito della presentazione dell'istanza di sanatoria. Il fabbricato non ricade in zona soggetta a rischio idrogeologico.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 796/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO


Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Cuoco n°15, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1569, Sub. 15, Categoria C1	Superficie	230,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad oggi non risulta utilizzata. In data 13/10/2017 è stato effettuato un accesso forzoso con l'assistenza dell'IVG di Cagliari, attuale custode del bene, giacché in sede di redazione della perizia originale non era stato possibile visionare l'interno del locale per irreperibilità degli esecutati, all'epoca custodi del bene pignorato. Le strutture e le finiture interne si presentano in discrete condizioni, mentre sono in stato di abbandono i principali impianti tecnologici (idrico, fognario, elettrico, condizionamento, allarme, per i quali non è stato possibile verificare se sono in condizione di essere utilizzati), oltre alla precaria situazione igienica del locale, con sporcizia diffusa e materiali di rifiuto ancora presenti all'interno. La corrente elettrica non è allacciata, anche se è presente il contatore elettrico ancora in tensione, che risulta posizionato in una nicchia interna al locale, in prossimità delle scale (vedi Allegato fotografico D-bis). Dal sopralluogo esterno, in prossimità dell'ingresso sulla Via Cuoco, si conferma che il condominio che ospita il cespite si trova nel complesso in normali condizioni di manutenzione e non si evidenzia la necessità di interventi particolari. Non risultano registrati atti privati e contratti di locazione in essere, come da dichiarazione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio territoriale Cagliari 1 (Allegato F.1).		
Descrizione:	Unità immobiliare uso negozio sita nel Comune di Cagliari, frazione Pirri, Via Cuoco n°15, facente parte di un fabbricato ospitante altre unità immobiliari ad uso commerciale e residenziale, composta da un locale sito al piano interrato comprendente una porzione soppalcata a livello con il piano stradale. La zona è caratterizzata da edilizia prevalente di tipo residenziale, con costruzioni di tipologia e altezza variabile (fabbricati in linea tipo condominiale 1-3 piani fuori terra). Nelle immediate vicinanze sono presenti numerose attività commerciali e servizi di pubblica utilità (sportelli bancari, rifornitori carburante, etc.), oltre che le fermate delle linee del trasporto pubblico urbano. A breve distanza vi è l'innesto con l'Asse Mediano di Scorrimento e quindi con le principali arterie di ingresso/uscita dalla città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



