

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nonnis Federico Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2023 del R.G.E.

promossa da

**BANCO DI SARDEGNA SPA**

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

Cagliari (CA)

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Precisioni .....	3
Provenienze Ventennali .....	3
Formalità pregiudizievoli .....	4
Descrizione .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Dati Catastali .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Normativa urbanistica .....	6
Regolarità edilizia .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Composizione lotto .....	7
Titolarità .....	7
Stato di occupazione .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Stima / Formazione lotti .....	7



All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Nonnis Federico Antonio, con studio in Via Liguria n.5 - 09013 - Carbonia (SU), email: federicononnis@gmail.com, PEC federicoantonio.nonnis@geopec.it, Tel. 340 4029252, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Viale Regina Margherita, 28, piano Terra (Coord. Geografiche: 9.11588, 39.21347)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta agli atti il certificato notarile rilasciato dal Dottor Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA) con studio in Piazza Repubblica n.4.

PRECISAZIONI

L'indirizzo indicato nella visura catastale è Vico Regina Margherita n.26 mentre quello corretto è Viale Regina Margherita n.28.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1979	XXXXXXXX	<b>Rettifica atto del 1979</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Rosetti	21/05/1982	1952/383	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio di Cagliari	15/06/1982	11766	9402
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 18/12/1979	XXXXXXXX	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	Notaio Loi Antonio	18/12/1979	72264/20409	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del territorio di Cagliari	24/12/1979	22726	18747
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 20/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 15/01/2010  
Reg. gen. 1484 - Reg. part. 175  
Importo: € 1.540.000,00  
A favore di Banco di Sardegna Spa  
Contro XXXXXXXXXX

##### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 20/04/2022  
Reg. gen. 12340 - Reg. part. 9087  
A favore di [REDACTED]  
Contro XXXXXXXXXX
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 25/10/2023  
Reg. gen. 34713 - Reg. part. 26259  
A favore di Banco di Sardegna Spa  
Contro XXXXXXXXXX

**CONFINI**

Confina a Nord con via dei Pisani, a sud con il vano scale del palazzo e con un locale commerciale di proprietà di XXXXXXXXXXXX, a est con viale Regina Margherita e a Ovest con altra proprietà componente un altro palazzo.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	245,00 mq	310,00 mq	1	310,00 mq	3,70 m	terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>310,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in quanto la sua composizione interna (ubicazione dei bagni e degli impianti) non consente un frazionamento senza ingenti costi.

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile al suo interno risulta essere in buono stato di conservazione e manutenzione mentre per quanto riguarda il tetto e le facciate del palazzo si devono effettuare degli interventi di manutenzione già deliberati dal condominio.

**PARTI COMUNI**

Il locale fa parte di un palazzo costituito in condominio. Preso contatto con l'amministratore si è rilevato che i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare sono pari a 120,020, che la ditta XXXXXXXXXXXX ha uno scaduto riferito a quote ordinarie pari a euro 1.351,84 e una quota straordinaria per lavori di ripristino dei prospetti e copertura di euro 14.160,16. Totale dovuto al condominio euro 14.770,88.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	3084	22	1	C1	11	254.00	256.00	13983,79	Terra	

La planimetria catastale in atti non risulta aggiornata con le modifiche interne realizzate e comunicate con la Pratica Suape codice univoco n.6444/2013 (sono stati chiusi alcuni varchi ad arco tra le sale ristorante).

Bisognerà presentare una variazione catastale e il suo costo è stimato in 500,00€.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>30/12/1995</b>	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 3084, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 8.780,00 Piano Terra e Primo
Dal al <b>30/12/1995</b>	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 3084, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 207 Rendita € 236.264,00 Piano Terra
Dal <b>30/12/1995</b> al <b>12/11/2024</b>	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 3084, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C1 Cl.11, Cons. 254.00 Superficie catastale 256.00 Rendita € 1.398.379,00 Piano Terra

**NORMATIVA URBANISTICA**

**ZONA OMOGENEA URBANISTICA:** L'immobile è ricompreso nella Zona Urbanistica "A" del Vigente P.U.C., regolata da Piano Particolareggiato del Centro Storico adeguato al P.P.R. in vigore dal 19/01/2017. In particolare l'organismo edilizio oggetto di intervento appartiene alla classe di valore I sottoclasse I.A.2.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione del palazzo è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I titoli edilizi riferiti all'immobile oggetto di stima e successivi alla sua costruzione sono:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.1294 del 04/08/2000 prot. n.4045 pratica n.61134;
- Comunicazione opere interne del 04/01/2005;
- Pratica SUAP prot. 20339 del 24/01/2013 codice univoco SUAP n.6212 (relativa alla regolarizzazione di uno scarico esistente in pubblica fognatura);
- Pratica SUAP prot. 23370 del 28/01/2013 codice univoco SUAP n.6444 (relativa a opere di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.23/1985);
- Pratica SUAP prot. 84323 del 26/03/2018 codice univoco SUAP n.32464 (relativa a manutenzione straordinaria consistente nella modifica di una finestra in un nuovo ingresso).

Rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia, Pratica SUAP prot. 84323 del 26/03/2018 codice univoco SUAP 32464, si riscontra la mancanza del disimpegno in uno dei due ingressi su viale Regina Margherita. Nella relazione tecnica allegata alla pratica SUAP si fa riferimento ad una struttura lignea

facilmente amovibile atta a creare una bussola d'ingresso e quindi non una muratura stabile. Si può affermare che tale mancanza non è rilevante ai fini urbanistici.

Dall'accesso agli atti non si è avuto riscontro dell'agibilità del locale che pertanto dovrà essere presentata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale si presenta in buono stato di manutenzione sia all'interno che all'esterno e con ottima visibilità in quanto è ubicato ad angolo tra viale Regina Margherita e Via dei Pisani. La costruzione del fabbricato, di cui il locale ne è parte, risale ai primi anni del 1900 e l'estetica delle facciate del palazzo richiamano tale periodo. All'interno il locale si presenta luminoso con tre sale ad uso ristorazione comunicanti tra loro e arricchite dalla presenza di aperture ad arco nei muri di separazione, i soffitti sono a volta e l'altezza massima è di 3.70 m, i pavimenti sono in gres, gli infissi esterni sono in legno e quelli prospicienti la via dei Pisani sono protetti da inferriate. L'accesso al locale è da viale Regina Margherita da due ampie porte in legno e vetro, nella cucina sul lato in via dei Pisani è presente una porta di servizio.

Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti ma dalla documentazione consegnata dal Comune di Cagliari non si riscontrano le dichiarazioni di conformità e neanche l'agibilità del locale.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Viale Regina Margherita, 28, piano Terra

## TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Si precisa che l'attività è chiusa ma sono presenti all'interno tutti gli arredi e le attrezzature.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli di servitù, censo, livello e usi civici sulla proprietà.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Viale Regina Margherita, 28, piano Terra  
Locale ad uso commerciale della superficie complessiva di 310 mq posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ubicato ad angolo tra Viale Regina Margherita e Via dei Pisani. Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Cagliari l'area nel quale è ubicato il fabbricato ricade all'interno del perimetro

del Piano Quadro per il Centro Storico (A1\_b1 / Centro Storico), inoltre, la zona è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/04 e del Piano Paesaggistico Regionale (Centri Antica e Prima Formazione della città, Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme, Oasi Permanenti di Protezione Faunistica / Oasi Permanenti di Protezione Faunistica. Il locale ha una superficie utile calpestabile di 245 mq, in buone condizioni di manutenzione sia interne che esterne, allo stato attuale risulta adibito a ristorante con accesso principale sulla via Regina Margherita ed uno secondario sulla via dei Pisani (dal vano cucina). Il locale risulta suddiviso in una zona ingresso/cassa/guardaroba, tre sale ristorante, una cucina, una sala preparazione, una sala office camerieri, una zona lavaggio con disimpegno, servizi igienici per il personale, tre disimpegni e tre wc per i clienti. L'immobile è identificato al catasto Fabbricati Fg. 18 Part. 3084 Sub. 22, Zc. 1, Categoria C1 e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il metodo di stima che si intende adottare, quale rappresentativo per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello in base ai prezzi di mercato praticati in zone che, per caratteristiche intrinseche e generali, si possano ritenere simili al bene oggetto di stima. A seguito di un indagine di mercato effettuata presso operatori locali del settore immobiliare, con riferimento a beni analoghi per dislocazione e tipologia, completi nelle finiture ed in buono stato di manutenzione, sono stati rilevati i seguenti prezzi per unità di superficie commerciale ritraibili in condizioni di ordinarietà: 1) locale commerciale in via Cavour di 200,00 mq in vendita a 560.000,00€, 2) locale commerciale in viale Regina Margherita di 110,00 mq in vendita a 195.000,00 €, 3) locale commerciale in via dei Pisani di 80,00 mq in vendita a 168.000,00 €. Il prezzo medio di vendita risulta di 923.000,00 €/390 mq= 2367,00 €/mq. Sono stati verificati anche i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e per la tipologia negozi con stato di conservazione Normale il Valore di Mercato min. è di 1800€/mq e max. di 2700€/mq. Vista la buona ubicazione e visibilità dell'immobile e il suo stato conservativo si ritiene congruo e si adotta quale valore di mercato 2400€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Cagliari (CA) - Viale Regina Margherita, 28, piano Terra	310,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 744.000,00	100,00	€ 744.000,00
Valore di stima:					€ 744.000,00

All'importo stimato in tabella si detraggono le spese dovute al condominio e quelle relative alla variazione catastale e si ha 744.000,00 € - 14.770,88 € - 500,00 € = 728.729,12 €, in cifra tonda 729.000,00 €.

**Valore finale di stima: € 729.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Carbonia, li 25/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Nonnis Federico Antonio