



TRIBUNALE ORDINARIO - CAGLIARI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

300/2021



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT.SSA SILVIA COCCO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 19/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Giulia Setzu

CF:STZGLI68E50B354C

con studio in SAMASSI (CA) Piazza Resistenza, 15

telefono: 0709389121

email: giulia.setzu@gmail.com

PEC: giulia.setzu@ingpec.eu



tecnico incaricato: Giulia Setzu

Pagina 1 di 28



TRIBUNALE ORDINARIO - CAGLIARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 300/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **deposito commerciale** a SELARGIUS via Lussu 153, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un locale deposito-magazzino, collocato al piano interrato di una palazzina costituita da tre piani fuori terra, destinata a locali commerciali e servizi connessi con la residenza. Si accede al locale attraversando il cortile antistante il palazzo attraverso una scala interna. L'ambiente si presenta come un unico locale attestato sui entrambi i lati corti in un cavedio tecnico. Risulta privo di aerazione verso l'esterno. L'altezza è di 2.70 m. Il pavimento è realizzato in gres, le pareti sono intoncate al civile e tinteggiate.

La dimensione dei cavedi tecnici risultano maggiori da quanto previsto in progetto (1 m), su un lato è profondo circa 2 m e sull'altro lato circa 3 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- (catasto)
- foglio 43 particella 5009 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 65 mq, rendita 14.435,00 Euro, indirizzo catastale: via Lussu 153, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 5009 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 314

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.282,50
Data della valutazione:	19/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel locale sono presenti attrezzature e materiali di proprietà dell'esecutato



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 16/03/2009 a Cagliari ai nn. R.G. 7739 E R.P. 1110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 760.000,00 €.

Importo capitale: 380.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

ANNOTAZIONE del 15/06/2010 R.P. n° 2131 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE PIGNORATO: Selargius, Categoria C2, 65 m2, foglio 43 mapp. 5009 sub 5, Quota capitale pari a 67.407,00 € e quota di ipoteca 134.814.00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/09/2021 a CONSERVATORIA CAGLIARI ai nn. 29134 R.G. E 21652 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 23/05/2022 a CAGLIARI ai nn. R.G. 16240 E R.P. 12001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 20/09/2007), trascritto il 16/10/2007 a CAGLIARI ai nn. R.G. 41437 E R.P. 27364.

ACQUISTO DAL COMUNE DI SELARGIUS DEI TERRENI: FG. 43 MAPP. 4561, FG. 43 MAPP. 4564, FG. 40 MAPP. 2764

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI VENDITA (dal 19/06/1992 fino al 20/09/2007), trascritto il 16/07/1992 a CAGLIARI ai nn. 16946/11883.

Il titolo è riferito solamente a TERRENI FG 43 PART 4561-4564 CATASTO TERRENI, SU CUI INSISTE L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA.

ACQUISTATI DA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 42/2008 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FABBRICATO PER SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA: DEPOSITI, LOCALI COMMERCIALI E N° 2 UFFICI, rilasciata il 01/04/2008 con il n. 42 di protocollo, agibilità del 26/03/2010 con il n. 10092068 di protocollo.

VARIANTE 20/2010 DEL 25/02/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1_5 / SOTTOZONE OMOGENEE C1 - ESPANSIONI PIANIFICATE. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE: 1 mc/mq, RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: SECONDO PIANO DI LOTTIZZAZIONE BIE PALMA, ALTEZZA MASSIMA: SECONDO PIANO DI LOTTIZZAZIONE BIE PALMA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA PROFONDITA' DEI CAVEDI E' DIFFORME DA QUANTO APPROVATO IN PROGETTO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

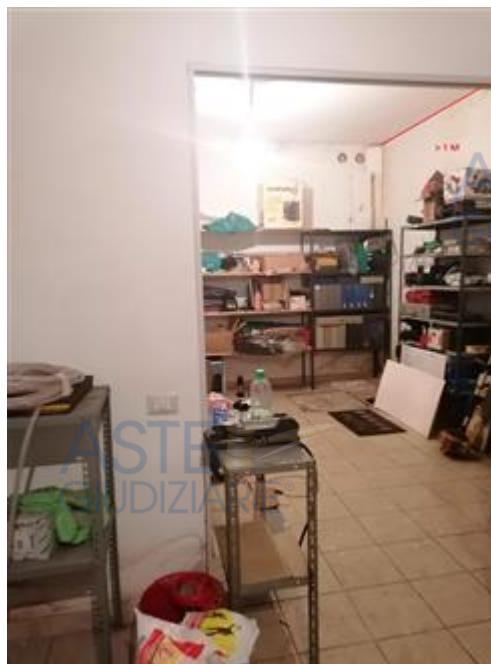
Costi di regolarizzazione:

- ONERE PROFESSIONISTA: €2.500,00
- SANZIONI E ONERI SEGRETERIA: €2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

ASTE
GIUDIZIARIE®



STATO DI PROGETTO E DI FATTO

CAVEDIO NORD



CAVEDIO SUD

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accatastamento è conforme al progetto approvato ma non allo stato di fatto. A seguito della regolarizzazione sarà necessario aggiornare la planimetria catastale. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Costi di regolarizzazione:

- PARCELLA PROFESSIONISTA E ONERI CATASTALI : € 1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN SELARGIUS VIA LUSSU 153

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a SELARGIUS via Lussu 153, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è un locale deposito-magazzino, collocato al piano interrato di una palazzina costituita da tre piani fuori terra, destinata a locali commerciali e servizi connessi con la residenza. Si accede al locale attraversando il cortile antistante il palazzo attraverso una scala interna. L'ambiente si presenta come un unico locale attestato sui entrambi i lati corti in un cavedio tecnico. Risulta privo di aerazione verso l'esterno. L'altezza è di 2.70 m. Il pavimento è realizzato in gres, le pareti sono intoncate al civile e tinteggiate.

La dimensione dei cavedi tecnici risultano maggiori da quanto previsto in progetto (1 m), su un lato è profondo circa 2 m e sull'altro lato circa 3 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- (catasto)
- foglio 43 particella 5009 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 65 mq, rendita 14.435,00 Euro, indirizzo catastale: via Lussu 153, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 43 particella 5009 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 314

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



ASTE
GIUDIZIARIE®



DEPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE®



PAVIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



DANNI PROVOCATI DALLE INFILTRAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®



DANNI PROVOCATI DALLE INFILTRAZIONI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CAGLIARI, QUARTU S. E.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



INQUADRAMENTO URBANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INQUADRAMENTO ISOLATO

ASTE
GIUDIZIARIE®



MAPPA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



INQUADRAMENTO URBANISTICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido
parco giochi
supermercato
scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 190 M

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Giulia Setzu

Pagina 22 di 28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



livello di piano:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:



peggiore
peggiore
peggiore
nella media
mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è un locale deposito-magazzino, collocato al piano interrato di una palazzina costituita da tre piani fuori terra, destinata a locali commerciali e servizi connessi con la residenza. Si accede al locale attraversando il cortile antistante il palazzo attraverso una scala interna. L'ambiente si presenta come un unico locale attestato sui entrambi i lati corti in un cavedio tecnico. Risulta privo di aerazione verso l'esterno. L'altezza è di 2.70 m. Il pavimento è realizzato in gres, le pareti sono intoncate al civile e tinteggiate.

Sono presenti delle infiltrazioni a quota del solaio orizzontale provenienti dal piano sovrastante.

I cavedi su cui si attesta il locale hanno una dimensione maggiore rispetto quanto approvato in progetto (1 m circa), rispettivamente 2 m e 3 m circa.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres

scale: interna con rivestimento in granito

Degli Impianti:

elettrico: impianto civile, la tensione è di 220V

Delle Strutture:

solai:

nella media
al di sopra della media

nella media

al di sotto della media



CORTILE ANTISTANTE IL PALAZZO-PASO CARRAIO DA
VIA LUSSU 153



ACCESSO ATTRAVERSO SCALA INTERNA AL LOCALE
DEPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSO AL LOCALE DEPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERNO DEL LOCALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERNO DEL LOCALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAVEDIO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	65,00				65,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Giulia Setzu

Pagina 24 di 28

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Aste giudiziarie

Descrizione: quota pari all'intero del diritto di proprietà sul locale deposito al piano seminterrato del maggior fabbricato con accesso da Viale Trieste n.18 composto da quattro locali e servizi igienici

Indirizzo: Viale Trieste n.18, Selargius (CA)

Superfici principali e secondarie: 396

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.251,00 pari a 207,70 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 337.548,10 pari a: 852,39 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

Numero Tentativi: 19

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: ASTA IN CORSO

Descrizione: Magazzino ubicato a Selargius (CA), in Via San Lussorio n. 54 distinto al NCEU al



foglio 41, mapp. 3493 (ex 816), sub. 2, 6, categoria C2, classe 10, piano T, mq 51

Indirizzo: Via San Lussorio, 54, Selargius (CA)

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.900,00 pari a 292,16 Euro/mq

Valore Ctu: 40.560,00 pari a: 795,29 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.856,00 pari a: 389,33 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2024

Fonte di informazione: SITO IMMOBILIARE

Descrizione: Locale di sgombero al piano interrato e finestrato da entrambi i lati, suddiviso in tre ambienti distinti.

Indirizzo: via Pirandello

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 1.163,64 Euro/mq

Distanza: 2,013.00 m



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2023

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: MAGAZZINO DEPOSITO

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 555,56 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio agenzia delle Entrate (14/03/2024)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: ANNO 2023 SEMESTRE 2 - MAGAZZINI STATO CONSERVATIVO NORMALE

OSSERVATORIO AGENZIA DELLE ENTRATE

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: ANNO 2023 2 SEMESTRE LABORATORI

BORSINO IMMOBILIARE (02/03/2023)

Valore minimo: 775,00

Valore massimo: 953,00

Note: MAGAZZINI 2 SEMESTRE 2023

BORSINO IMMOBILIARE (05/12/2023)

Valore minimo: 694,00

Valore massimo: 886,00





Note: LABORATORI 2 SEMESTRE 2023



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 500,00 = 32.500,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di conservazione	-4.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.625,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.625,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile è stata condotta utilizzando il criterio della comparazione con i valori di mercato, sulla base del valore medio di fabbricati con analoghe caratteristiche.

I dati sono stati reperiti attraverso gli osservatori del mercato immobiliare, le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e, inserzioni immobiliari nei siti delle agenzie, e la presa visione degli atti di compravendita di immobili simili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, le perizie estimative di altre esecuzioni immobiliari similari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cagliari, ufficio del registro di Cagliari, conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari, agenzie: siti web, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare - Osservatorio agenzia delle entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	65,00	0,00	27.625,00	27.625,00
				27.625,00 €	27.625,00 €

tecnico incaricato: Giulia Setzu

Pagina 27 di 28



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile in quote

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 6.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 21.425,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 2.142,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 19.282,50

data 19/03/2024



il tecnico incaricato
Giulia Setzu

