

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ***** , nell'Esecuzione Immobiliare 191/2022 del R.G.E.

promossa da

***** ,

contro

***** ,

***** ,

Creditori intervenuti

***** ,

***** ,

***** .

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Completezza documentale.....	3
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione dell'immobile	7
Confini	9
Consistenze	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Dati Catastali.....	12
Cronistoria Dati Catastali	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Titolarità.....	21
Stato di occupazione.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Patti	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Stima e Formazione lotti	23

All'udienza del 15/03/2023, il sottoscritto *****,, con studio in *****), e-mail *****,, PEC *****,, Tel. *****,, Fax *****,, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 3 Agosto 2023 è stato effettuato il primo sopralluogo nell'immobile, e con l'occasione è stata verificata l'effettiva ricevuta da parte degli esecutati dell'informativa per il debitore, predisposta dalla cancelleria del Tribunale di Cagliari, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, già inviata via raccomandata il 24 marzo 2023, ritirata da un parente convivente il 28/03/2023.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di edificio ad uso residenziale ubicato a Cagliari (CA) - Via Principe Eugenio di Savoia n. 10/10A, piano T-1 (Coord. Geografiche: 39.24830456999529, 9.127534959188742)
- **Bene N° 2** - Porzione di edificio ad uso ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Principe Eugenio di Savoia n. 10/B, piano T (Coord. Geografiche: 39.24830456999529, 9.127534959188742)

COMPLETEZZA DOCUMENTALE

È stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. relativa agli immobili oggetto di perizia.

Si è provveduto a verificare ed estrarre dall'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio tutta la documentazione catastale e tutte le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato relative agli ultimi venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si segnala un intervento nella procedura a favore *****,, sulla base di una sentenza di Accoglimento parziale del 28/11/2019 RG n. 11516/2017, e Nota di Trascrizione RG.565/RP.484 dell'08/01/2018 a favore dell'Avvocato *****,, contro *****,, per la quota di proprietà 1/2 dell'immobile erroneamente indicato come censito al N.C.E.U. di Cagliari alla Sezione B, Foglio 6 Particella 1191, Sub 1, ma in realtà attualmente censito al N.C.E.U. di Cagliari alla Sezione B, Foglio 6 Particella 4089.

L'immobile censito al N.C.E.U. di Cagliari alla Sezione B, Foglio 6 Particella 1191, Sub 1 è stato catastalmente soppresso in data 02/02/2007 per demolizione totale, a seguito del quale con denuncia del 09/02/2007 è stata costituita la particella catastale censita al N.C.E.U. di Cagliari alla Sezione B, Foglio 6, Particella 4089 per l'immobile categoria A/2 di consistenza 11 vani dal quale hanno avuto origine per successivi frazionamenti le due particelle costituenti l'edificio oggetto di esecuzione.

L'esito delle ricerche ipotecarie è inserito nell'allegato n.2.

BENE N° 1 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/10A, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2002 al 10/08/2023	***** proprietà 1/2; ***** proprietà 1/2;	Atto pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Loriga	28/02/2002	443320	29079
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	12/03/2002	9230.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	08/03/2002	9230			

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.

Dall'ispezione presso la Conservatoria di Cagliari non esistono atti successivi al pignoramento sulle particelle oggetto di pignoramento distinte alla Sezione B, Foglio 6, Part. 4089 del N.C.E.U. di Cagliari.

BENE N° 2 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2002 al 10/08/2023	***** proprietà 1/2; ***** proprietà 1/2;	Atto pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Loriga	28/02/2002	443320	29079
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	12/03/2002	9230.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	08/03/2002	9230			

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.

Dall'ispezione presso la Conservatoria di Cagliari non esistono atti successivi al pignoramento sulle particelle oggetto di pignoramento distinte alla Sezione B, Foglio 6, Part. 4089 del N.C.E.U. di Cagliari.

Nell'Allegato n. 2 sono riportate le note di Iscrizione e Trascrizione, e le Annotazioni compresa la Nota di Trascrizione R.G. 565, RP 484 del 08/01/2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/10A, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 24/12/2021
Reg. gen. 41830 - Reg. part. 6015
Quota: 1/1
Importo: € *****,
A favore di *****,
Contro *****,
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € *****,
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Data: 07/10/2019
N° repertorio: 1860
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 02/09/2022
Reg. gen. 28272 - Reg. part. 21118
Quota: 1/1
A favore di *****,
Contro *****,
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 24/12/2021
Reg. gen. 41830 - Reg. part. 6015
Quota: 1/1
Importo: € *****,
A favore di ***** , Contro ***** ,
Capitale: € ***** ,
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Data: 07/10/2019
N° repertorio: 1860
N° raccolta: 2019
Note: Si rimanda all'avviso di vendita per la verifica della competenza delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 08/01/202018
Reg. gen. 565 - Reg. part. 484
Quota: 1/1 della proprietà ***** , fino alla concorrenza di euro ***** , oltre interesse e spese
A favore di ***** ,
Contro , ***** ,
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 02/09/2022
Reg. gen. 28272 - Reg. part. 21118
Quota: 1/1
A favore di ***** ,
Contro ***** ,

Nota

Si segnala un intervento nella procedura a favore ***** , sulla base di una sentenza di Accoglimento parziale del 28/11/2019 RG n. 11516/2017, e Nota di Trascrizione RG.565/RP.484 dell'08/01/2018 a favore ***** , contro ***** , per la quota di proprietà 1/2 dell'immobile erroneamente indicato come censito al N.C.E.U. di Cagliari alla Sezione B, Foglio 6 Particella 1191, Sub 1, ma in realtà attualmente censito al N.C.E.U. di Cagliari alla Sezione B, Foglio 6 Particella 4089.

L'immobile censito al N.C.E.U. di Cagliari alla Sezione B, Foglio 6 Particella 1191, Sub 1 è stato catastalmente soppresso in data 02/02/2007 per demolizione totale, a seguito del quale con denuncia del 09/02/2007 è stata costituita la particella catastale censita al N.C.E.U. di Cagliari alla Sezione B, Foglio 6, Particella 4089 per l'immobile categoria A/2 di consistenza 11 vani dal quale hanno avuto origine per successivi frazionamenti le due particelle costituenti l'edificio oggetto di esecuzione.

L'esito delle ricerche ipotecarie è inserito nell'allegato n.2

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste in

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Si rimanda all'avviso di vendita per la verifica della competenza delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

BENE N° 1 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/10A, PIANO T-1

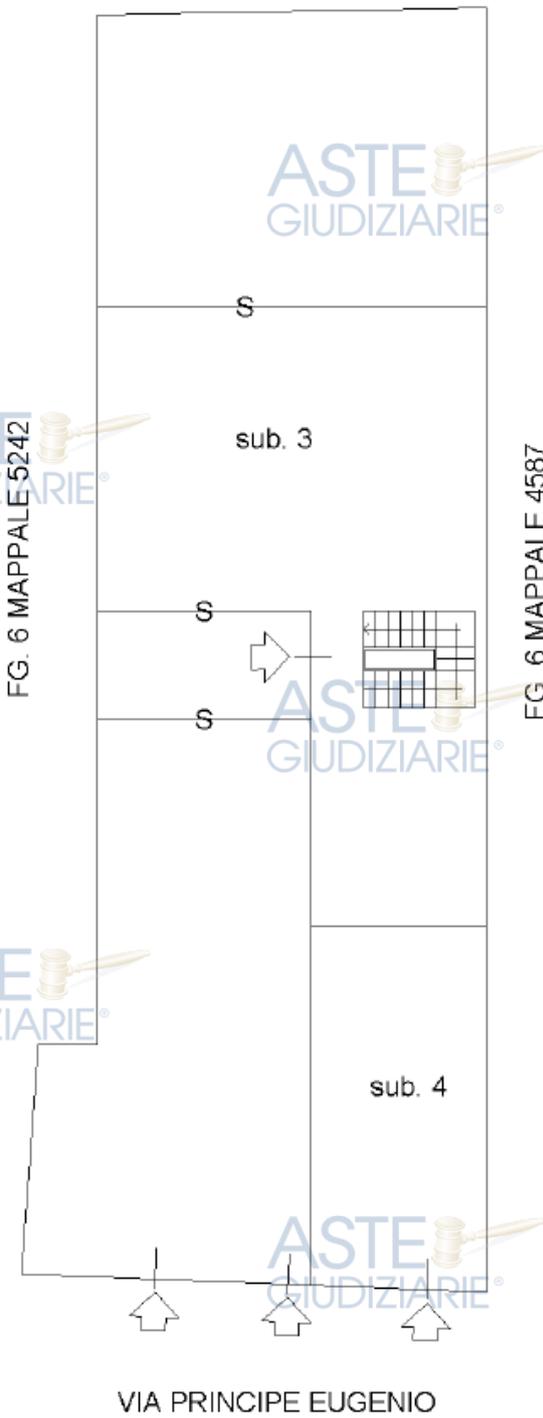
Porzione di immobile con destinazione residenziale costituito da:

- porticato e cortile adibito a parcheggio, con accesso diretto dalla via Principe Eugenio di Savoia ai civici 10-10A,
- una porzione di edificio edificato su due livelli, in aderenza su due lati, con soggiorno, cucina, lavanderia, camera e bagno e loggiato, oltre a ampio disimpegno e vano scala al piano terra,
- tre camere da letto, due bagni e una terrazza coperta al primo piano.

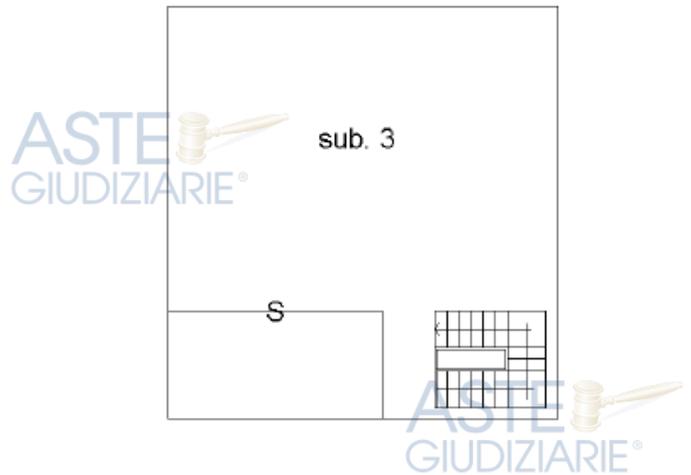
Completa una corte esterna, posizionata nel lato contrapposto alla via Principe Eugenio di Savoia, con unico accesso dall'edificio al piano terra.

BENE N° 2 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/B, PIANO T

Porzione di immobile con destinazione catastale ufficio, ricavato dal frazionamento (solo catastale) di un immobile residenziale, con accesso diretto dalla via Principe Eugenio di Savoia, costituito da ingresso , disimpegno, bagno e ufficio.



PIANO PRIMO



Estratto dall'elaborato planimetrico



Sovrapposizione Ortofoto Satellitare e Pianta Catastale

BENE N° 1 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/10A, PIANO T-1

La porzione di edificio ad uso residenziale, identificata nell'elaborato planimetrico con il Subalterno 3 ha diretto accesso dalla Via Principe Eugenio, posizionato nel quadrante Sud-Est dell'edificio, ed occupa la quasi totalità del lotto di sedime, ad eccezione della porzione di immobile destinata ad ufficio, frazionata e identificata con il Subalterno 4, posizionato nello spigolo a Sud Est del lotto, con accesso diretto dalla Via Principe Eugenio.

L'edificio è stato costruito in aderenza agli edifici confinanti a Sud Ovest (Part. 5242), e Nord- Est (Part. 4587).

Nel lato Nord, nel distacco dell'edificio del lotto confinante è presente un cortile.

BENE N° 2 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/B, PIANO T

La porzione di edificio ad uso ufficio, identificata nell'elaborato planimetrico con il Subalterno 4 ha diretto accesso dalla Via Principe Eugenio, e confina a Ovest con il porticato e cortile del Subalterno 3, e a Nord Ovest è separato da un muro con il Subalterno 3, con il quale in precedenza era unito tramite una porta.

A Nord Est confina con l'edificio di cui alla Part. 4587.

BENE N° 1 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/10A, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,30 mq	100,15 mq	1	100,15 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	72,27 mq	83,55 mq	1	83,55 mq	2,80 m	Primo
Cortile Posteriore	69,50 mq	72,60 mq	0,10	7,26 mq	0,00 m	Terra
Loggia	12,00 mq	12,25 mq	0,3	3,68 mq	2,70 m	Terra
Cortile - Parcheggio	37,40 mq	37,40 mq	0,1	3,74 mq	0,00 m	Terra
Porticato	34,00 mq	34,00 mq	0,20	6,80 mq	0,00 m	Terra
Loggia	8,25 mq	8,25 mq	0,30	2,48 mq	2,60 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				207,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,66 mq		

BENE N° 2 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	36,05 mq	37,83 mq	1	37,83 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				37,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In difetto della regolarizzazione del frazionamento edilizio ed urbanistico, in mancanza dell'esecuzione di opere necessarie alla separazione degli impianti i beni non possono essere venduti singolarmente ma dovranno costituire un lotto unico.

BENE N° 1 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/10A, PIANO T-1

L'immobile è in ottimo stato conservativo, sono presenti segni di manutenzioni ordinarie e straordinarie recenti e costanti.

Tutti gli impianti sono funzionanti, l'appartamento è residenza stabile degli esecutati.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità, e non sono presenti negli archivi comunali.

BENE N° 2 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/B, PIANO T

L'immobile è in ottimo stato conservativo, sono presenti segni di manutenzioni ordinarie e straordinarie recenti.

Tutti gli impianti sono funzionanti, l'ufficio è utilizzato dal locatario.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità, e non sono presenti negli archivi comunali.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, l'immobile è un fabbricato cielo terra con accesso diretto dalla pubblica via.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/10A, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	6	4089	3	3	A2	3	9 vani	207 mq	952,86	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	4089				Ente Urbano		2 92 mq				

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi in quanto per il sub. 3:

- al piano terra il vano indicato nelle piante catastali come soggiorno è stato modificato con la creazione di un disimpegno, un vano utilizzato come bagno e una camera;

- al piano primo la camera da letto matrimoniale è conforme alla situazione di progetto ma difforme con lo stato dei luoghi in quanto il muro di confine con la terrazza è stato realizzato 90 cm verso la terrazza con il conseguente un ampliamento della camera da letto e diminuzione della superficie della terrazza di circa 4,70 mq.

BENE N° 2 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	4089	4	3	A10	2	2,5 vani	39 mq	645,57	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	4089				Ente Urbano		2 92 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra la situazione di fatto e la pianta catastale depositata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/10A, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2002 al 02/02/2007	*****;;	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 1191, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A4 Consistenza 6 vani 292 mq
Dal 02/02/2007 al 09/02/2007	*****,	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 1191, Sub. 2, Zc. 3 Categoria F1 Superficie catastale 292 mq
Dal 09/02/2007 al 09/05/2019	*****,	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 4089, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 vani Rendita € 1164,61 Piano T-1
Dal 09/05/2019 al 11/05/2021	*****,	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 4089, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 202 Rendita € 95.286,00 Piano T-1
Dal 11/05/2021 al 11/08/2023	*****,	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 4089, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 237 Rendita € 952,86 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

BENE N° 2 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2002 al 02/02/2007	*****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 1191, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A4 Consistenza 6 vani92
Dal 02/02/2007 al 09/02/2007	*****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 1191, Sub. 2, Zc. 3 Categoria F1 Superficie catastale 292
Dal 09/02/2007 al 09/05/2019	*****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 6, Part. 4089, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 11 vani Rendita € 1164,61 Piano T-1
Dal 09/05/2019 al 11/05/2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 4089, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 1,5 Superficie catastale 35 Rendita € 158,81 Piano T
Dal 11/05/2021 al 11/08/2023	*****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 4089, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 39 Rendita € 645,57 Piano T

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Cagliari ha un Piano Urbanistica Comunale approvato con Del. C.C. N. 64 del 08/10/2003 pubblicato con BURASN. 2 del 20/01/2004.

L'edificio è inserito all'interno del Perimetro del Piano Quadro per il Centro Storico di Pirri.

Il Comune di Cagliari è dotato di Piano Particolareggiato del Centro storico, di cui è vigente la Variante n. 1 approvata con Deliberazione del Consiglio n. 105/2020 e pubblicata nel Buras n. 11 p. III del 18/02/2021, che non ha modificato i parametri del Centro Storico di Pirri, mentre la prima adozione è avvenuta con Delibera di Consiglio n. 41 del 20 aprile 2016, BURAS n. 26 del 26 maggio 2016.

L'edificio è Classificato come:

Isolato n°1255-2,

Organismo Edilizio 512552025,

Datazione Postbellico (>2000),

Non vincolato

Non interesse architettonico

Uso prevalente Residenziale,

Tipologia Edilizia Casa a Corte (c.s. Pirri)

Comp. Dimensionale SI

Comp. Morfologica SI

Interesse pubblico non attribuito

Superficie mq 178

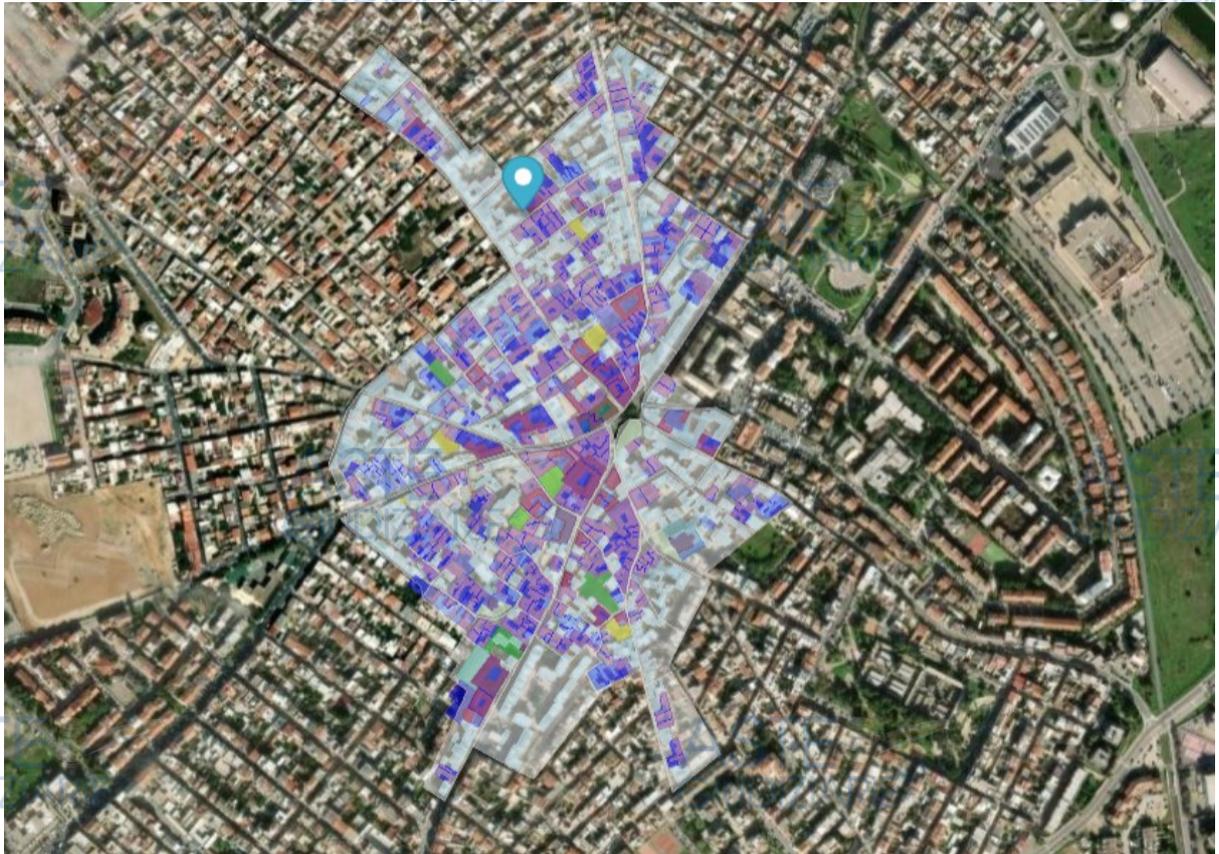
Volume mq 853

Classe IIB.

L'edificio è inserito all'interno del perimetro di antica e prima formazione, all'interno della fascia costiera, e all'interno della fascia comprendente beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2005 - Centro matrice beni paesaggistico ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2005.



ASTE GIUDIZIARIE
ASTE GIUDIZIARIE
ASTE GIUDIZIARIE
Piano Urbanistico Comunale di Cagliari
Piano Quadro del Centro Storico di Pirri



ASTE GIUDIZIARIE
ASTE GIUDIZIARIE
ASTE GIUDIZIARIE
Particolare Piano Particolareggiato del Centro Storico di Cagliari
Isolato 1255-2 / Sezione atlante 1255-2



Piano Paesaggistico della Sardegna
Art143_CM / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2005 - Centro matrice

REGOLARITÀ EDILIZIA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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 sull'immobile.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

L'immobile è stato oggetto di demolizione e ricostruzione a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 633/2004C del 23/06/2004 rilasciata a nome di *****.

I lavori sono iniziati il 31 Gennaio 2005 e sono ultimati il 20 giugno 2007.

Non è stata presentata una variante in corso d'opera per i lavori in difformità al progetto approvato, non è stata dichiarata l'agibilità, e successivamente non sono state effettuate comunicazioni.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano Interrato:

mancata realizzazione del piano interrato previsto in progetto

Piano Terra:

-difformità nelle bucatore dei Vani Pranzo e Cucina;

-divisione del Soggiorno con la creazione di un disimpegno, un bagno e una camera;

-chiusura di una porta del soggiorno che in origine portava a uno studio e frazionamento dell'immobile con la creazione di un ufficio indipendente nello studio ora utilizzato come ufficio.

Piano Primo:

-Ampliamento della camera da letto matrimoniale mediante la realizzazione della parete esterna 90 cm all'interno della terrazza, con conseguente diminuzione della superficie della stessa.

Si rileva che il computo delle superfici e volumi presente nella Tavola Unica allegata alla C.E. n. 633/2004C del 23/06/2004 calcola il volume Vuoto per Pieno, al lordo di balconi, logge e terrazze coperte, così da configurare l'ampliamento del volume della camera da letto sulla terrazza all'interno del volume già assentito con la concessione edilizia e comunque per un volume di 759,25 mc inferiore al volume massimo consentito di 841,50 mc.

Le variazioni accertate non rappresentano delle variazioni essenziali così definite dall'art. 5 L.R. 23/1985, tuttavia avrebbero richiesto una variante in corso d'opera sostanziale, ai sensi dell'art. 7 ter. L.R.23/85 , che avrebbe seguito il regime abilitativo dell'intervento originario, ovvero la Concessione edilizia, ora Permesso di Costruire.

Si ritiene pertanto che la sanatoria delle opere debba avvenire mediante presentazione di un accertamento di conformità di cui all'art. 16 a L.R. 23/85; lo stesso articolo prevede che "Le opere realizzate in assenza di (concessione) permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere (la concessione) il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

Vista la tipologia di difformità, si ritiene che le difformità possano essere sanate, con o senza richieste da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale al momento dell'istruttoria.

Si sottolinea che l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria sarà condizionato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica come prevista art. 146 Dlgs 42/20.

Le spese previste per l'ottenimento della sanatoria considerate le spese tecniche, la sanzione ed eventuali oneri sono quantificabili in euro 10.000.

Vista la tipologia di difformità, si ritiene che le difformità possano essere tecnicamente sanate, non potendo garantire comunque un respingimento causato dalla mancata pronuncia entro i 60 giorni dalla presentazione.

Si sottolinea che l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria sarà condizionato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica come prevista art. 146 Dlgs 42/20.

Le spese previste per l'ottenimento della sanatoria considerate le spese tecniche, la sanzione ed eventuali oneri sono quantificabili in 10.000 €.

Nell'allegato n. 4 è presente Rilievo dello stato di fatto con l'identificazione delle difformità descritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato, per quanto è possibile desumere dall'indagine a vista, risulta del tipo a muratura portante, con un mattone del tipo Poroton da 30 cm.

Le pareti interne ed esterne sono completamente intonacate al civile e tinteggiate, in ottimo stato d'uso e manutenzione, benché non di recente realizzazione.

I solai sono del tipo latero cementizio.

Tutta la copertura è finita con un manto di coppo tipo sardo.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti, idrico e fognario, l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas, mentre il riscaldamento avviene tramite climatizzatori a pompa di calore inverter oltre a un camino caldaia posizionato nel soggiorno.

Le finestre sono in legno con vetrocamera.

I pavimenti sono le piastrelle in gres di buona fattura, nel piano primo è presente un rivestimento con parquet.

La corte esterna è in ottimo stato di manutenzione, completamente pavimentata, e nel lato posteriore è presente un manto di erba sintetica.

L'impianto idrico e fognario è connesso alla rete pubblica.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/10A, PIANO T-1

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

- ***** ,

***** ,

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

- ***** , (Proprietà 1/2)
- ***** , (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 2 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/B, PIANO T

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

- ***** ,

- ***** ,

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

- ***** , (Proprietà 1/2)
- ***** , (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/10A, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

BENE N° 2 - PORZIONE DI EDIFICIO AD USO UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA N. 10/B, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla società ***** , con sede in ***** ,, il cui amministratore al momento della stipula del contratto risultava la ***** ,, che ha consegnato copia del Contratto di Locazione

ad uso commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 07/09/2021 al n. S323, che si allega alla presente.

Si rimarca che l'**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO è stata iscritta a CAGLIARI il 24/12/2021, e il **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** è stato trascritto a CAGLIARI il 02/09/2022.

La durata del contratto è di anni 6 a partire dal 01/09/2021 con scadenza 31/08/2027.

Il canone annuo pattuito è di euro 1800,00.

Riguardo alla congruità del Canone di locazione, è stata fatta una ricerca nella banca dati dell'Agenzia delle entrate con del valori reddituali mensili con valori minimi da 7,7 €/mq x mese a valori massimi di 10,2 €/mq mese, che per una superficie catastale di 35 mq indicano un valore da 3.234 euro a un massimo 4.284 euro annuo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non vi è rilevanza di Patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti rilevanze di servitù, censo, livello, usi civici.

Si ritiene opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Lotto Unico** – Fabbricato ubicato a Cagliari (CA) - Via Principe Eugenio di Savoia n. 10/10°/10B, piano T-1, frazionato catastalmente in due unità indipendenti indeterminate catasto Fabbricati nella Sezione B, Foglio n. 6, Part. 4089,
 - 1) Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2, 9 vani, superficie catastale 207 mq rendita euro 952,86 composto da porticato e cortile adibito a parcheggio con accesso diretto dalla via Principe Eugenio di Savoia, una porzione di edificio edificato su due livelli con soggiorno, cucina, lavanderia, camera, bagno e loggiato al piano terra, e tre camere da letto, due bagni e una terrazza coperta al piano primo. Completa una corte esterna, posizionato nel lato contrapposto alla via Principe Eugenio di Savoia.
 - 2) Sub. 4, Zc. 3, Categoria A10, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 39 mq, rendita 645,57 euro composto da ingresso, ufficio, disimpegno e bagno.

La scelta di prevedere la vendita in un unico lotto è dettata dalla presenza di irregolarità costruttive nell'edificio, l'assenza di titolo per il frazionamento edilizio ed urbanistico, e la non esecuzione delle opere necessarie alla separazione degli impianti tali da costituire inequivocabilmente due unità indipendenti.

Nell'immobile sono presenti degli abusi sanabili mediante pratica di accertamento di conformità di cui all'art. 16 a L.R. 23/85, comprensivo di autorizzazione paesaggistica in sanatoria.

Criterio di Stima

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.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

È stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame, commercializzati negli ultimi anni e messi in vendita.

Il valore di un immobile come quello oggetto di perizia, per la parte residenziale considerato lo stato conservativo "NORMALE", e tipologia "Abitazioni civili" avrebbe un valore medio di circa 1.825 €/mq.

(rif. Ag. Del Territorio: Comune: CAGLIARI, Fascia/zona: Periferica/PIRRI CENTRO - MONREALE - SANTA MARIA CHIARA min 1.650 €/mq - 2.000 €/mq val. max - 1° semestre 2023).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI
 Comune: CAGLIARI
 Fascia/zona: Periferica/PIRRI CENTRO - MONREALE - SANTA MARIA CHIARA
 Codice di zona: D12
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2000	L	6,8	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1700	L	4,7	6,5	L

Il valore di un immobile come quello oggetto di perizia, per la parte a destinazione ufficio, considerato lo stato conservativo "NORMALE", e tipologia "Uffici" avrebbe un valore medio di circa 1.700 €/mq.

(rif. Ag. Del Territorio: Comune: CAGLIARI, Fascia/zona: Periferica/PIRRI CENTRO - MONREALE - SANTA MARIA CHIARA min 1.500 €/mq – 1.900 €/mq val. max – 1° semestre 2023).

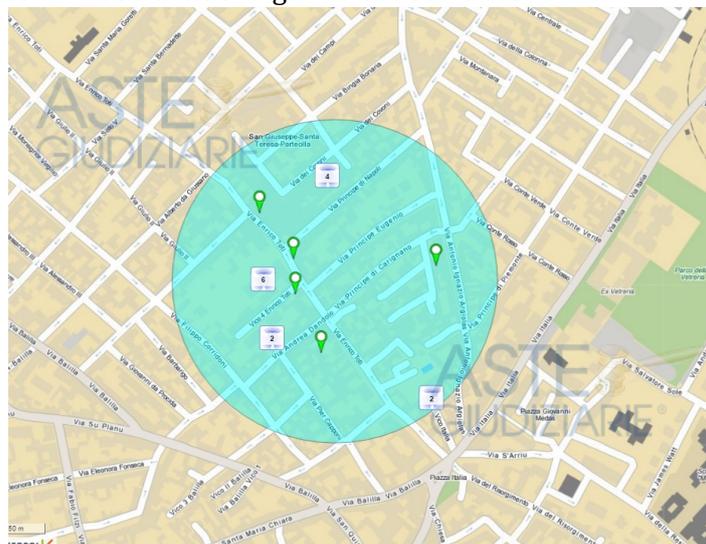
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI
 Comune: CAGLIARI
 Fascia/zona: Periferica/PIRRI CENTRO - MONREALE - SANTA MARIA CHIARA
 Codice di zona: D12
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1500	1900	L	7,7	10,2	L

È stata effettuata un'analisi dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita relativi agli immobili georeferiti nell'ambito di riferimento, mediante la ricerca sulla banca dati pubblica resa disponibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Dal 1 Giugno 2022 al 30 giugno 2023 si sono registrate 19 vendite nel raggio di 200 metri dall'immobile in esame. I valori dichiarati sono riferiti alla superficie catastale, inferiore alla superficie lorda utilizzata per le nostre valutazioni, e la banca dati non da riferimenti sullo stato dell'immobile.

Le vendite più rappresentative sono le seguenti:

Mese	Comune di	Corrispettivo Dichiarato	Zona OMI	Immobile	Superficie Catastale	Quota Trasferita	Valore di Mercato €/mq
Agosto 2022	Cagliari	200.000,00 €	D12	RES A03	106, mq + 13 mq parcheggio	100%	1.820,00 €
Settembre 2022	Cagliari	165.000,00 €	D12	RES A02	62mq + 13 mq parcheggio	100%	2.500,00 €
Settembre 2022	Cagliari	183.000,00 €	D12	RES A02	88 mq	100%	2.080,00 €
Marzo 2023	Cagliari	154.500,00 €	D12	RES A02	181 mq	100%	850,00 €
Aprile 2023	Cagliari	163.000,00 €	D12	RES A02	84 mq	100%	1.940,00 €

Mentre non si sono rilevate vendite significative di immobili Uso ufficio.

Considerato che il fatto che la porzione di immobile ad uso ufficio dal punto di vista urbanistico ed edilizio è un abitazione, di edificazione recente con gli stessi standard abitativi di pregio dell'abitazione a cui era unita tramite una porta, facilmente ripristinabile, si è scelto di scegliere lo stesso valore unitario di riferimento, che si avvicina al valore medio di zona delle fasce OMI, pari a **1.800 €/mq**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di edificio ad uso residenziale sito in Cagliari (CA) - Via Principe Eugenio di Savoia n. 10/10A, piano T-1	207,66 mq	1.800,00 €/mq	€ 373.788,00	100,00 %	€ 373.788,00
Bene N° 2 - Porzione di edificio ad uso Ufficio sito in Cagliari (CA) - Via Principe Eugenio di Savoia n. 10/B, piano T	37,83 mq	1.800,00 €/mq	€ 68.094,00	100,00%	€ 68.094,00
Valore di stima al netto dei deprezzamenti:					€ 441.882

Valore di stima al netto dei deprezzamenti: € 441.882,00

Deprezziamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione, edilizia, urbanistica, autorizzazione paesaggistica, eventuali opera edili per il ripristino dello stato dei luoghi assentito mediante apertura della porta di collegamento tra le due unità e fusione come da titolo abilitativo.	€	10.000

Valore finale di stima: € 431.882,00

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

Cagliari, li 21/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati

Allegato 1: Documentazione Ipotecaria

Allegato 2: Documentazione catastale

Allegato 3: Titoli Abilitativi comunali

Allegato 4: Rilievo stato di fatto, Calcolo consistenze, e difformità

Allegato 5: Documentazione fotografica

Allegato 6: Contratto locazione Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®