



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

pag. 1

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ercoli Alessandro,
nell'Esecuzione Immobiliare 92/2018 del R.G.E. promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

LOTTO N.1 AUTORIMESSA

LOTTO N.2 POSTO AUTO

OGGETTO: Esecuzione immobiliare 250/2022

GIUDICE: Dott.ssa Silvia Cocco

COMMITTENTE: TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Data, 20/11/2023

IL TECNICO
CTU Ing Alessandro Ercoli



STUDIO TECNICO INGEGNERIA

VIA MACHIAVELLI - 26 CAGLIARI - 09129 Tel: 3284839126

e-mail: ingegnerealessan@tiscali.it PEC: alessandro.ercoli@ingpec.eu

RELAZIONE PRIVACY



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ercoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 250/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Descrizione | 8 |
| Confini..... | 8 |
| Consistenza..... | 8 |
| Stato conservativo | 9 |
| Parti Comuni | 9 |
| Dati Catastali | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 11 |
| Normativa urbanistica | 12 |
| Regolarità edilizia | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 12 |
| Composizione lotto..... | 13 |
| Titolarità | 14 |
| Stato di occupazione | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 14 |
| Lotto 2 | 16 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 17 |
| Provenienze Ventennali | 17 |
| Formalità pregiudizievoli | 17 |
| Descrizione | 18 |
| Confini | 18 |
| Consistenza | 19 |
| Stato conservativo | 19 |
| Parti Comuni..... | 19 |
| Dati Catastali | 19 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 20 |
| Normativa urbanistica | 20 |
| Regolarità edilizia | 23 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 23 |
| Composizione lotto..... | 24 |
| Titolarità | 24 |



| | |
|------------------------------------|----|
| Stato di occupazione | 24 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 24 |
| Stima / Formazione lotti..... | 25 |
| Lotto 1 | 25 |
| Lotto 2 | 27 |



INCARICO

All'udienza del 13/03/2023, il sottoscritto Ing. Ercoli Alessandro, con studio in Via Machiavelli, 26 - 09129 - Cagliari (CA), email ingegnerealessan@tiscali.it, PEC alessandro.ercoli@ingpec.eu, Tel. 328 4839126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Autorimessa ubicata a Cagliari (CA) - VIA ABRUZZI 28, piano S1 (Coord. Geografiche: 39°14'29"N 9°06'05"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - VIA LUNIGIANA, 1, piano TERRA (Coord. Geografiche: 39°14'29"N 9°06'05"E)



LOTTO 1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/09/1996 al 23/12/2020 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Roberto Vacca | 25/09/1996 | 133250 | 31584 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II DI CAGLIARI | 07/10/1996 | 21894 | 15608 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| UFFICIO DEL REGISTRO DI CAGLIARI | 14/10/1996 | 6655 | | | |
| Dal 23/12/2020 al 15/09/2022 | **** Omissis **** | TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOT. RICETTO E | 23/12/2020 | 59843 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Atto pubblico rogito dal Notaio Roberto Vacca in data 25 settembre 1996 - repertorio 133250, portante compravendita, trascritto in data 07 ottobre 1996 ai numeri 15608 di particolare e 21894 di generale.

Con il presente atto pubblico la **** Omissis **** con sede in Cagliari codice fiscale 00145320925, acquista porzioni di un maggiore edificio sito nel Comune di Cagliari tra la Via Abruzzi e la Via Lunigiana, e precisamente acquista la porzione identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 5 mappale 67 subalterno 60 graffato al mappale 828 categoria C2 di metri quadri 650-.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 17/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONC. AMMINISTRATIVA
Iscritto a CAGLIARI il 22/10/2021
Reg. gen. 33534 - Reg. part. 4724
Quota: 1/1
Importo: € 397.147,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Atto amministrativo emesso da Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 21.10.2021 - repertorio 4143/2521, portante ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, iscritto in data 22 ottobre 2021 ai numeri 4724 di particolare e 33534 di generale. Ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione con domicilio in Cagliari alla Via Asproni 13, per un capitale di euro 397.147, 82, garantito dalla somma ipotecaria di euro 794.295,64, e da immobile sito nel Comune di Cagliari, distinto in Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 5 mappale 1352 subalterno 64 categoria C6 di metri quadri 871-. Contro **** Omissis ****,
- **IPOTECA** derivante da CONC. AMMINISTRATIVA
Iscritto a CAGLIARI il 06/06/2022
Reg. gen. 18043 - Reg. part. 2763
Quota: 1/1
Importo: € 56.124,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Atto pubblico amministrativo in data 17.05.2022 - repertorio 35/2022, portante ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, iscritto in data 06 giugno 2022 ai numeri 2763 di particolare e 18043 di generale. Ipoteca a favore dell'ABACO spa con sede in Padova Via F.lli Cervi, per un capitale di euro 28.062,42, garantito dalla somma ipotecaria di euro 56.124,84, e da immobile sito nel Comune di Cagliari alla Via Abruzzi 38, distinto in Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 5 mappale 1352 subalterno 64 categoria C6 di metri quadri 871-. **** Omissis ****,

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CAGLIARI il 08/09/2022
Reg. gen. 28695 - Reg. part. 21446
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 26 luglio 2022 repertorio 3085, portante atto cautelare, trascritto in data 08 settembre 2022 ai numeri 21446 di particolare e 28695 di generale. Verbale di pignoramento immobili a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma, contro la **** Omissis ****, sopra immobili siti nel Comune di Cagliari, distinti in Catasto Fabbricati nella Sezione A Foglio 5 mappale 1352 subalterno 41 categoria C6, mappale 1352 subalterno 64 categoria C6.

DESCRIZIONE

AUTORIMESSA ubicata in Cagliari via Abruzzi n. 28 e non 38 come erroneamente riportato nei documenti catastali e nella procedura esecutiva.

Trattasi di un locale situato al Piano Interrato al quale si accede attraverso una rampa direttamente dalla via Abruzzi civico 28 (Sia nella procedura che negli atti catastali è indicato il numero civico 38 - ERRATO-), mediante una cancellata. Il locale ha un'ampia metratura di circa 850 mq. All'interno è dislocato un ambiente che presumibilmente fungeva da ufficio, da un ambiente composto da antibagno e bagno. Inoltre è presente un piccolo locale di ubicazione di una pompa sommersa che si occupa di smaltire l'acqua in eccesso proveniente da una falda sottostante la pavimentazione. Intorno alle murature perimetrali sono presenti dei canali di scolo della falda che convogliano le acque sotterranee nel locale pompa sommersa. Oltre a ciò sono presenti delle griglie sul solaio, in prossimità delle murature perimetrali che hanno la funzione di far entrare luce e aria dall'esterno. Queste griglie sono poste all'interno di vani finestrati chiusi con accesso tramite porta (vedi foto allegate), onde evitare che la polvere e foglie del giardino cadano all'interno dell'autorimessa. All'interno di essa troviamo ancora tutta la pilastrata che regge il palazzo sovrastante e l'ingombro del vano ascensore. Risulta illuminato attraverso la presenza di vasistas sistemato nelle pareti fuori terra.

Al di sopra dell'auto rimessa al piano terra è ubicato un immobile adibito erroneamente a residenza, ma che dovrà essere modificato a locale di sgombero in quanto l'altezza interno è pari a m. 2,40. È necessario percorrere due rampe di scale dal cortile al Piano Interrato, per raggiungere il locale. È composto da ingresso-disimpegno sulle tre camere, tutte dotate di finestre con inferriate esterna in acciaio, da un bagno ad areazione forzata.

La zona nonostante sia periferica rispetto al centro di Cagliari, gode di una moltitudine di servizi, quali il servizio autobus, scuole di tutti gli ordini e grado, mensa universitaria, supermercati, banche, alberghi e mercati rionali.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la il Piazzale adiacente della stessa proprietà, a Sud con il Piazzale Condominiale con accesso dalla Via Lunigiana 1. a Ovest con il Piazzale Condominiale con accesso dalla Via Lunigiana 1, a Est con la il Piazzale adiacente della stessa proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------|
| Autorimessa | 753,00 mq | 775,50 mq | 1 | 775,50 mq | 350,00 m | Interrato |
| PIAZZALE | 495,00 mq | 495,00 mq | 0,15 | 74,25 mq | 0,00 m | - |



| | | | | | | |
|--|----------|----------|---|------------------|----------|-------|
| Locale di deposito | 52,00 mq | 56,00 mq | 1 | 56,00 mq | 2,40 m | TERRA |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 905,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 905,75 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Attualmente l'autorimessa al Piano Interrato e il locale al Piano Terra sono un'unica entità che si può comodamente dividere in due entità in quanto:

1) Ciascun immobile di cui sopra ha un ingresso autonomo. L'autorimessa e il giardino pertinente accedono dalla Via Abruzzi 28, mentre il locale al P.T accede dalla Via Lunigiana 1.

2) Sono completamente indipendenti ciascuno con i propri servizi (Luce, Acqua, Fogne, ecc)

Per fare in modo che si ottenga l'autonomia propria, è necessario presentare una pratica al Comune di Cagliari di divisione da una unità abitativa a due unità abitative indipendenti, il che secondo il regolamento del Comune di Cagliari, è necessario che ciascuna unità abitativa abbia il posto auto secondo quanto stabilito dalle disposizioni nazionali (legge Tognoli).

Poiché il locale al P.T. è sprovvisto del posto auto, ciò risulta superabile creando e cedendo un posto auto, nel cortile al piano interrato di pertinenza esclusiva del locale al P.T.

Inoltre è necessario presentare una pratica di divisione all'Ufficio Catastale in maniera da ottenere due unità Catastalmente distinte.

Il costo per la realizzazione di quanto detto è quantificabile in € 2.500 (Rilievo, elaborazione, presentazione) per la pratica al Comune di Cagliari e di € 800,00 per la divisione catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il locale (AUTORIMESSA) risulta essere non utilizzato per un arco di tempo molto ampio. Durante il sopralluogo si sono potute osservare diverse criticità, quali la mancata manutenzione ordinaria sulla pitturazione delle pareti e soffitto. Si nota inoltre la presenza di diversi mobili quali tavoli, sedie espositori, casse con materiale da smaltire negli ecocentri. L'autorimessa è dotata di un piccolo locale dove è ubicata una pompa sommersa che garantisce il deflusso dell'acqua in eccedenza proveniente da una falda sottostante. L'acqua della falda viene fatta confluire attraverso delle canalette sistemate in adiacenza alle pareti perimetrali al livello sottostante il piano interrato. Queste sono tutte collegate tra loro e confluiscono alla fine del percorso, nella sala pompa sommersa e da qui all'esterno in maniera che la pavimentazione dell'autorimessa sia sempre asciutta. Affinché ciò avvenga in maniera continua, è necessario che alla pompa non manchi mai l'energia elettrica, altrimenti il locale viene sommerso dall'acqua.

Il locale situato al Piano Terra (soprastante l'autorimessa) non presenta segni di degrado se non per la presenza di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Si ritiene lo stato complessivo del bene in buone condizioni.

PARTI COMUNI



Sono parti comuni dell'autorimessa tutta la pilastrata (struttura portante della palazzina) e il solaio del soffitto (Piano Terra della palazzina)

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 | 5 | 1352 | 64 | | C6 | 3 | 871 | 965 | 3598,68 | S1-T | - |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 5 | 1352 | | | 1 | ENTE URBANO | - | 2410 | | | - | |

Corrispondenza catastale

CATASTO TERRENI

Foglio 5 Particella 63

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 21/03/2007, pratica n. CA0218710, in atti dal 21/03/2007 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - ALLINEAMENTO MAPPE(n.69768.1/2007)

La dichiarazione di Variazione identificativi per allineamento mappe ha:

Comune: CAGLIARI (B354) (CA) Sezione A

- costituito i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 1338

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 63

Annotazioni: COMPRENDE I MAPPALI 78 - 79 - 80 - 81 - 82.

Con riferimento al locale al Piano Terra (Accatastato come Uffici) è necessario fare qualche precisazione. in corso di sopralluogo si sono riscontrate nel suddetto locale anomalie che hanno riguardato l'altezza del locale che non è di m.2,70 come riportato in planimetria (Vedi Allegato Documentale) ma di m. 2,40, per cui i locali sono da considerarsi locali di sgombero. Oltre a ciò la distribuzione interna è uguale a quella attuale ma di



dimensioni completamente differenti (disimpegno attualmente più stretto e camere dimensionalmente più piccole)

Tale difformità comporta la presentazione di una nuova planimetria (attuale) con altezza e dimensioni reali.

Il costo per la presentazione della variazione all'Ufficio del Territorio si valuta in € 700,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 25/09/1996 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 67, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 711 Superficie catastale 711 Rendita € 9,32 Piano S1 Graffato AL MAPPALE 828 |
| Dal 25/09/1996 al 17/05/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 67, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 711 Rendita € 8.115,14 Piano 1S Graffato AL MAPPALE 828 |
| Dal 17/05/2007 al 25/11/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 828-1352/60, Sub. 60, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 711 Rendita € 8.115,14 Piano 1S Graffato SI |
| Dal 25/11/2014 al 22/05/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1352, Sub. 60/63, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 711 Rendita € 8.115,14 Piano 1S |
| Dal 22/05/2015 al 26/04/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1352, Sub. 64, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 854 Rendita € 3.528,68 Piano 1S-T |
| Dal 26/04/2016 al 23/12/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1352, Sub. 64, Zc. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. 871 Rendita € 3.598,68 Piano 1S/T |
| Dal 23/12/2020 al 09/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1352, Sub. 64, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 871 Rendita € 3.598,68 Piano S1-T |



Sezione A Foglio 5 mappale 1352 subalterno 64 categoria C6 di metri quadri 871 Via Abruzzi civico 38, piano seminterrato-terra, totale metri quadri 965 , come da voltura d'ufficio per trasformazione di società del 23.12.20 n. 540.1/2021, come da variazione per il classamento del 26.04.2016 n. 44967.1/2016, come da variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie, come da variazione della destinazione del 22.05.2015 n. 43032.1/2015, derivato dal Foglio 5 mappale 1352 subalterno 60 graffato al subalterno 63 categoria C2, come da variazione per bonifica identificativo catastale del 25.11.2014 n. 55326.1/2014, derivato dal Foglio 5 mappale 828 graffato al mappale 1352 subalterno 60 categoria C/2 come da variazione del 10.11.2014 per codifica piano incoerente n. 51237.1/2014, come da variazione per modifica identificativo del 17.05.2007 n. 37512.59/2007, derivato dal Foglio 5 mappale 67 subalterno 60 graffato al mappale 828 come da variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

NORMATIVA URBANISTICA

URBANISTICAMENTE L'AREA RICADE IN ZONA B2 DEL PUC DI CAGLIARI LE CUI NORME DI ATTUAZIONE VENGONO RIPORTATE NELL'ALLEGATO DOCUMENTALE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

→ I lavori di costruzione vennero iniziati nel febbraio del 1969 giusta licenza edilizia rilasciata dal sindaco in data 20 febbraio 1969 numero 459/ 56 e alla data del sopralluogo effettuato il 30 marzo 1971 risultano ultimati.

LA DOCUMENTAZIONE VIENE ALLEGATA NELL'ELABORATO DOCUMENTALE

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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

AUTORIMESSA

Fondazioni: Plinti e fondazioni continue in c.a.

Esposizione: Il fronte (Ingresso Principale Carraio) risulta esposto verso il cortile a Est-Sud/Est. Gli altri fronti sono tutti quasi interrati, fatta eccezione per la parte occupata dagli infissi (Vasistas) sul lato Sud.

Altezza interna utile: Al piano Interrato l'altezza utile risulta essere di m. 3,50

Strutture verticali: muroblocco portante da cm. 40/45 circa



Solaio intermedio: solaio latero-cementizio spessore cm. (25+4); intonaco intradosso in malta bastarda spessore cm.1; malta cementizia magra di sottofondo spessore cm.2.5; rifinitura con cemento.

Copertura: Risulta essere il piano di calpestio del Piano Terra dello stabile sovrastante, che oltre a qualche locale di sgombero, deposito e ingresso, è occupato da posti auto dislocati nel Pilotis.

Pareti esterne ed interne: Strutture verticali esterne in laterizi muroblocco portante da cm. 40/45 circa, murature interne in laterizio da cm. 10 compreso lo spessore dell'intonaco.

Pavimentazione interna: Battuto di cemento

Infissi esterni ed interni: Serramenti in alluminio per l'ingresso carraio, la chiusura del locale uffici. Lungo il perimetro del locale in corrispondenza con il solaio, sono dislocate delle prese d'area, protette da grigliato che fungono da ingresso di luce e aria. Al di sotto di queste feritoie sono stati realizzati dei piccoli vani di circa 1 metro di larghezza per la lunghezza della feritoia nel solaio, che varia da circa 6 metri a 8 metri. I vani così realizzati sono dotati di vetrate di acciaio che consentono alla luce di penetrare nel locale con una superficie molto estesa.

Scale: il locale non è dotato di scale interne, ma esiste l'ingombro del vano ascensore, come evidenziato nella Pianta allegata.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico idrico e fognario. Non è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento.

Terreno esclusivo: l'immobile è dotato da un piazzale antistante l'ingresso del locale autorimessa, di proprietà esclusiva che consente di collegare, tramite una rampa, il passo carraio posto sulla Via Abruzzi, 28 e l'ingresso all'autorimessa.

LOCALE DI SGOMBERO DI PERTINENZA DELL'AUTORIMESSA.

Fondazioni: Plinti in c.a.

Esposizione: Il fronte (Ingresso Principale) risulta esposto verso a Est sotto il piano pilotis. Il fronte destro per chi guarda l'ingresso è esposto a Ovest sempre sotto il piano pilotis. Gli altri due fronti non sono esposti alla luce diretta ma sono sotto il Piano Pilotis.

Altezza interna utile: L'altezza utile risulta essere di m. 2,40

Strutture verticali: muroblocco da cm. 40/45 circa

Solaio/Copertura: Risulta essere il solaio del Piano Primo della palazzina che risulta essere un solaio latero-cementizio spessore cm. (25+4); intonaco intradosso in malta bastarda spessore cm.1; malta cementizia magra di sottofondo spessore cm.2.5; rifinitura con cemento.

Pareti esterne ed interne: Strutture verticali esterne in laterizi muroblocco portante da cm. 40/45 circa, murature interne in laterizio da cm. 10 compreso lo spessore dell'intonaco.

Pavimentazione interna: Risulta essere il solaio di copertura dell'autorimessa, rifinito con piastrelle in grès.

Infissi esterni ed interni: Serramenti in alluminio per le finestre delle camere con inferriate in acciaio. Porte interne in legno tamburato e porta d'ingresso in legno massello.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico idrico e fognario. Non è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento.

COMPOSIZIONE LOTTO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Autorimessa ubicata a Cagliari (CA) - VIA ABRUZZI 28, piano S1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale autorimessa al Piano Interratoe il locale di sgombero al Piano Terra risultano liberi da persone.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

C.I.A. SPA (INT. 1, LOCALE SEMINTERRATO)

| | |
|---|---------|
| RIMBORSO A VS. FAVORE REV. CONTEGGI LAVORI STRAORDINARI 2010-2012 | 3069,39 |
| RIMBORSO A VS. FAVORE REVISIONE BILANCIO ANNO 2011 | 200,27 |
| RIMBORSO A VS. FAVORE REVISIONE BILANCIO ANNO 2012 | 195,97 |
| RIMBORSO A VS. FAVORE REVISIONE BILANCIO ANNO 2013 | 234,24 |
| RIMBORSO A VS. FAVORE REVISIONE BILANCIO ANNO 2014 | 210,46 |
| RIMBORSO A VS. FAVORE REVISIONE BILANCIO ANNO 2015 | 213,02 |
| RIMBORSO A VS. FAVORE REVISIONE BILANCIO ANNO 2016 | 201,67 |
| TOTALE RIMBORSO A VOSTRO FAVORE | 4325,02 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2017 | 709,56 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2018 | 706,21 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2019 | 776,19 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2020 | 651,90 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2021 | 708,23 |



| | |
|---|---------|
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2022 | 736,40 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2023 | 781,77 |
| TOTALE QUOTE DA PAGARE | 5070.26 |
| TOTALE QUOTE DA PAGARE | 5070.26 |
| TOTALE RIMBORSO A VOSTRO FAVORE | 4325,02 |
| TOTALE COMPLESSIVO DA PAGARE | 745,24 |
| C.I.A. Spa (INT. 23• LOCALE PIANO TERRA) | |
| QUOTA REV. CONTEGGI LAVORI STRAORDINARI 2010-2012 | 0,22 |
| QUOTA REVISIONE BILANCIO ANNO 2011 | 1,69 |
| QUOTA REVISIONE BILANCIO ANNO 2012 | 1,64 |
| QUOTA REVISIONE BILANCIO ANNO 2013 | 1,74 |
| QUOTA REVISIONE BILANCIO ANNO 2014 | 1,73 |
| QUOTA REVISIONE BILANCIO ANNO 2015 | 1,76 |
| QUOTA REVISIONE BILANCIO ANNO 2016 | 1,75 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2017 | 97,55 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2018 | 136,64 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2019 | 437,67 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2020 | 400,17 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2021 | 367,08 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2022 | 515,09 |
| QUOTA SOSTITUZIONE GRUPPO TERMICO IMP. DI RISCALDAMENTO | 221,07 |
| QUOTA CONDOMINIALE ANNO 2023 | 523,19 |
| TOTALE COMPLESSIVO DA PAGARE (INT.23) | 2708,99 |

LE SPESE SONO STATE ALLEGATE ALLA PERIZIA NELL'ELABORATO DOCUMENTALE.

IN QUESTA FASE, SONO STATI RIPORTATI I VALORI DI SPESE CONDOMINIALI DEL LOCALE AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (INTERNO 1) E AL LOCALE AL PIANO TERRA (INTERNO 23)

IN DEFINITIVA IL DEBITO VERSO IL CONDOMINIO è PARI A € 745,24 PER L'AUTORIMESSA E € 2708,99 PER IL LOCALE AL PRIMO PIANO.

COMPLESSIVAMENTE IL TUTTO AMMONTA AD € 745,24+2708,99= € 3454,23



LOTTO 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/07/1990 al 15/09/2022 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vittorio Guida Marassi | 23/07/1990 | 299165 | 26241 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DEI RR.II DI CAGLIARI | 07/08/1990 | 21858 | 15529 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | 13/08/1990 | 6595 | |

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.

Atto pubblico rogito dal Notaio Vittorio Guida Marassi in data 23 luglio 1990 - repertorio 299165/26241, portante compravendita, trascritto in data 07 agosto 1990 ai numeri 15529 di particolare e 21858 di generale.

Con il presente atto pubblico la **** Omissis ****, acquista porzioni di un maggiore edificio sito nel Comune di Cagliari alla Via Lunigiana 1, tra queste figura posto macchina nel piano pilotis distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 5 mappale 67 subalterno 41 categoria C6 di metri quadri 10.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONC. AMMINISTRATIVA
Iscritto a CAGLIARI il 22/10/2021
Reg. gen. 33534 - Reg. part. 4724



Quota: 1/1

Importo: € 397.147,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto amministrativo emesso da Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 21.10.2021 - repertorio 4143/2521, portante ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, iscritto in data 22 ottobre 2021 ai numeri 4724 di particolare e 33534 di generale. Ipoteca a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione con domicilio in Cagliari alla Via Asproni 13, per un capitale di euro 397.147, 82, garantito dalla somma ipotecaria di euro 794.295,64, e da immobile sito nel Comune di Cagliari, distinto in Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 5 mappale 1352 subalterno 64 categoria C6 di metri quadri 871-. Contro **** Omissis ****,

- **IPOTECA** derivante da CONC. AMMINISTRATIVA

Iscritto a CAGLIARI il 06/06/2022

Reg. gen. 18043 - Reg. part. 2763

Quota: 1/1

Importo: € 56.124,84

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto pubblico amministrativo in data 17.05.2022 - repertorio 35/2022, portante ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, iscritto in data 06 giugno 2022 ai numeri 2763 di particolare e 18043 di generale. Ipoteca a favore dell'ABACO spa con sede in Padova Via F.lli Cervi, per un capitale di euro 28.062,42, garantito dalla somma ipotecaria di euro 56.124,84, e da immobile sito nel Comune di Cagliari alla Via Abruzzi 38, distinto in Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 5 mappale 1352 subalterno 64 categoria C6 di metri quadri 871-. Contro **** Omissis ****,

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CAGLIARI il 08/09/2022

Reg. gen. 28695 - Reg. part. 21446

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 26 luglio 2022 repertorio 3085, portante atto cautelare, trascritto in data 08 settembre 2022 ai numeri 21446 di particolare e 28695 di generale. Verbale di pignoramento immobili a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma, contro la **** Omissis ****, sopra immobili siti nel Comune di Cagliari, distinti in Catasto Fabbricati nella Sezione A Foglio 5 mappale 1352 subalterno 41 categoria C6, mappale 1352 subalterno 64 categoria C6.

DESCRIZIONE

Trattasi di un posta auto al piano Pilotis

CONFINI

Confina per tutti i lati con lo stesso proprietario, (Condominio Via Lunigiana n. 1)



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto coperto | 10,00 mq | 10,00 mq | 1 | 10,00 mq | 2,40 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 10,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 10,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DEL POSTO AUTO RIGUARDA IL PAVIMENTO DI ALLOGGIO DELL'AUTO. ESSE ALLO STATO ATTUALE RISULTA IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni, in quanto il posto auto non ha delimitazioni sul suo perimetro.

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 | 5 | 1352 | 41 | 1 | C6 | 3 | 10 | 10 | 41,32 | TERRA | NO |

Corrispondenza catastale

CATASTO TERRENI

Dati identificativi: Comune di CAGLIARI (B354A) (CA) Sezione CAGLIARI

Foglio 5 Particella 67

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 17/05/2007, pratica n. CA0340718, in atti dal 17/05/2007 - VARIAZIONE

IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - ALLINEAMENTO MAPPE(n.71006.1/2007)

La dichiarazione di Variazione identificativi per allineamento mappe ha:



Comune: CAGLIARI (B354) (CA) Sezione A

- costituito i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 1352

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 5 Particella 67

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 23/07/1990 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 67, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 10 Rendita € 41,32 Piano T |
| Dal 23/07/1990 al 17/05/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 67, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 10 Rendita € 41,32 Piano T |
| Dal 17/05/2017 al 17/12/2020 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 1352, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 10 Rendita € 41,32 Piano T |
| Dal 23/12/2020 al 22/09/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 1352, Sub. 41, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 10 Rendita € 41,32 Piano T |

Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari intestato per la proprietà a **** Omissis ****: Foglio 5 mappale 1352 subalterno 41 categoria C/6 di metri quadri 10 Via Lunigiana civico 1, piano terra, totale metri quadri 10, come da voltura d'ufficio per trasformazione di società del 23.12.20 n. 540.1/2021, come da variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie, come da variazione per modifica identificativo del 17.05.2007 n. 37492.40/2007, derivato dal Foglio 5 mappale 67 subalterno 41 categoria C6, come da variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

NORMATIVA URBANISTICA

URBANISTICO

ART. 16 LA ZONA "B"

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e



gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

INTERVENTI CONSENTITI

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati, delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT e dei volumi tecnici di cui all'art. 2 lett. I. 5) del Regolamento Edilizio nel rispetto dei distacchi previsti dal codice civile.[1]

All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.

L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE B

Le zone B sono così articolate:



- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;
- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC.

Note

1. Salta ? All'articolo 16, alla voce "PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE", al quarto capoverso le parole "e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT." sono sostituite dalle parole ", delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT e dei volumi tecnici di cui all'art. 2 lett. I. 5) del Regolamento Edilizio nel rispetto dei distacchi previsti dal codice civile." A seguito di variante adottata con DCC 63/2012, approvata con DCC 17/2013, integrata con DCC 48/2013 e vigente dal 26/09/2013, BURAS n°44.

ART. 17 LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9

Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.

SOTTOZONE B1, B2, B3, B4

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:

- a) sottozona B1: 5 mc/mq;
- b) sottozona B2: 5 mc/mq;
- c) sottozona B3: 5 mc/mq;
- d) sottozona B4: 3 mc/mq.

2. le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;

3. l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.

4. gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;

5. la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

6. le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;

7. le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:

- a) sottozona B1: h = 22 mt
- b) sottozona B2: h = 16 mt



c) sottozona B3: h = 13 mt

d) sottozona B4: h = 22 mt

A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, se la larghezza stradale lo consente, le altezze massime delle singole sottozone potranno essere superate fino a raggiungere quella massima assoluta della zona B (h = 22 mt) in relazione a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con le situazioni esistenti al contorno e compatibilmente con le altre norme specifiche di zona. In tal caso la soluzione dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico.

In ogni caso le altezze non potranno superare il valore massimo del rapporto di 1,5 rispetto alle larghezze delle strade sulle quali prospettano i fabbricati.

ART. 13 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica sono così classificati:

- a) manutenzione ordinaria (Art. 3 R.E.);
- b) manutenzione straordinaria (Art. 4 R.E.);
- c) restauro e risanamento conservativo (Art. 5 R.E.);
- d) ristrutturazione edilizia (Art.6 R.E.);
- e) ristrutturazione urbanistica (Art. 11 R.E.);
- f) nuova costruzione (Art. 8 R.E.);
- g) ampliamento (Art. 9 R.E.);
- h) demolizione (Art. 10 R.E.);
- i) mutamento della destinazione d'uso (Art. 7 R.E.).

Per la definizione degli interventi consentiti nel centro storico, si fa riferimento alle categorie definite dall'art.5 del Piano Quadro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

→ I lavori di costruzione vennero iniziati nel febbraio del 1969 giusta licenza edilizia rilasciata dal sindaco in data 20 febbraio 1969 numero 459/ 56 protocollo n. 2235 e alla data del sopralluogo effettuato il 30 marzo 1971 risultano ultimati.

NON ESISTE NULLA A RIGUARDO DI "Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità) IN QUANTO TRATTASI DI POSTO AUTO ALL'APERTO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Piazzale



Esposizione: risulta esposto a Nord

Altezza interna utile: Il Piano Pilotis in corrispondenza del posto auto e di m. 2,40

Strutture verticali: Nessuna

Solaio intermedio: Nessuno

Copertura: Risulta essere il piano di calpestio del Piano Primo.

Pareti esterne ed interne: Nessuna.

Pavimentazione: Mattonelle in gres.

Infissi esterni ed interni: Nessuno.

Scale: Nessuno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Nessuno.

Terreno esclusivo: Nessuno.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - VIA LUNIGIANA, 1, piano TERRA

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ATTUALMENTE IL POSTO AUTO RISULTA LIBERO, ANCHE SE IL CAPO CONDOMINO DICE CHE IL POSTO AUTO RISULTA DI PROPRIETA' DI UN INQUILINI DEL PALAZZO SOVRASTANTE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

SENTITO IL CAPO CONDOMINO IL QUALE DICHIARA CHE IL POSTO AUTO DI CUI ALLA E.I. NON RISULTA SECONDO LE SUE CONOSCENZE IN CAPO ALL'AESECUTATO.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Autorimessa ubicata a Cagliari (CA) - VIA ABRUZZI 28, piano S1
AUTORIMESSA ubicata in Cagliari via Abruzzi n. 28 e non 38 come erroneamente riportato nei documenti catastali e nella procedura esecutiva. Trattasi di un locale situato al Piano Interrato al quale si accede attraverso una rampa direttamente dalla via Abruzzi civico 28 (Sia nella procedura che negli atti catastali è indicato il numero civico 38 - ERRATO-), mediante una cancellata. Il locale ha un'ampia metratura di circa 850 mq. All'interno è dislocato un ambiente che presumibilmente fungeva da ufficio, da un ambiente composto da antibagno e bagno. Inoltre è presente un piccolo locale di ubicazione di una pompa sommersa che si occupa di smaltire l'acqua in eccesso proveniente da una falda sottostante la pavimentazione. Intorno alle murature perimetrali sono presenti dei canali di scolo della falda che convogliano le acque sotterranee nel locale pompa sommersa. Oltre a ciò sono presenti delle griglie sul solaio, in prossimità delle murature perimetrali che hanno la funzione di far entrare luce e aria dall'esterno. Queste griglie sono poste all'interno di vani finestrati chiusi con accesso tramite porta (vedi foto allegate), onde evitare che la polvere e foglie del giardino cadano all'interno dell'autorimessa. All'interno di essa troviamo ancora tutta la pilastrata che regge il palazzo sovrastante e l'ingombro del vano ascensore. Risulta illuminato attraverso la presenza di vasistas sistemato nelle pareti fuori terra. Al di sopra dell'auto rimessa al piano terra è ubicato un immobile adibito erroneamente a residenza, ma che dovrà essere modificato a locale di sgombero in quanto l'altezza interna è pari a m. 2,40. È necessario percorrere due rampe di scale dal cortile al Piano Interrato, per raggiungere il locale. È composto da ingresso-disimpegno sulle tre camere, tutte dotate di finestre con inferriate esterna in acciaio, da un bagno ad areazione forzata. La zona nonostante sia periferica rispetto al centro di Cagliari, gode di una moltitudine di servizi, quali il servizio autobus, scuole di tutti gli ordini e grado, mensa universitaria, supermercati, banche, alberghi e mercati rionali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1352, Sub. 64, Categoria C6, Graffato - al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1352, Zc. 1, Qualità ENTE URBANO, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 742.715,00
In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:
a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Cagliari, il bene ricade nella Microzona classificata D/2- Fascia di Zona Periferica/SANT'AVENDRACE SAN MICHELE. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al primo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 900-1200 €/mq. per Magazzini. b) Borsino Immobiliare - Network di rilevazioni di mercato on line. All'interno dell'area identificata come Via Abruzzi, Via Lunigiana, il riferimento di mercato, aggiornato al 2023, restituisce un range di valori compreso tra i 674,00-714,00 €/mq., per le Magazzini e autorimesse. c) Osservatorio Immobiliare della Provincia storica Di Cagliari All'interno dell'area identificata come D2 OMI, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 882,00-1471,00 €/mq., per le Locali Commerciali e simili. Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:
• delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza
• delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che



risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 820,00 €/mq., per i Locali simili. A fronte di quanto esposto nella regolarità catastali per un eventuale aggiornamento della planimetria catastale al P.T. diversa distribuzione degli spazi interni, aggiornamento altezze, aggiornamento numero civico da Via Abruzzi 38 a Via Abruzzi 28, si computa una spesa pari a euro 700,00 euro

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Parcheggio Cagliari (CA) - VIA ABRUZZI 28, piano S1 | 905,75 mq | 820,00 €/mq | € 742.715,00 | 100,00 | € 742.715,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 742.715,00 |

Valore di stima: € 742.715,00

Deprezzamenti

| Descrizione | Tipo | Valore |
|---------------------------------------|------|----------|
| Spese condominiali insolute | € | 3.454,23 |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | € | 700 |

Valore finale di stima: € 738.560,77

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

INDAGINE DI MERCATO

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

a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Pirri-Cagliari, il bene ricade nella Microzona classificata D/2- Fascia di Zona Periferica/SANT'AVENDRACE SAN MICHELE. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al primo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 900-1200 €/mq. per Magazzini.

b) Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line. All'interno dell'area identificata come Via Balilla, Via Italia, il riferimento di mercato, aggiornato al 2023, restituisce un range di valori compreso tra i 674,00-714,00 €/mq., per i Magazzini e autorimesse.

c) Osservatorio Immobiliare della Provincia storica Di Cagliari



All'interno dell'area identificata come D2 OMI, il riferimento di mercato, aggiornato al 2021, restituisce un range di valori compreso tra i 882,00-1471,00 €/mq., per le Locali Commerciali e simili.

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 750,00 €/mq., per i Magazzini e autorimesse.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - VIA LUNIGIANA, 1, piano TERRA

Trattasi di un posto auto al piano Pilotis Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1352, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 13.000,00

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della microarea in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali: a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Cagliari, il bene ricade nella Microzona classificata D/2- Fascia di Zona Periferica/SANT'AVENDRACE SAN MICHELE. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al primo semestre 2023 (dato più recente) non restituisce valori per i posti auto. b) Borsino Immobiliare - Network di rilevazioni di mercato on line. All'interno dell'area identificata come Via Abruzzi, Via Lunigiana, il riferimento di mercato, aggiornato al 2023, restituisce un range di valori compreso tra i 1300,00-1500,00 €/mq., per i posti auto coperti. c) Si sono fatte ricerche tra agenzie della zona e si sono trovati valori che si accostano ai valori precedenti. Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base: • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 1300,00 €/mq., per i posti auto simili.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Posto auto Cagliari (CA) - VIA LUNIGIANA, 1, piano TERRA | 10,00 mq | 1.300,00 €/mq | € 13.000,00 | 100,00 | € 13.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 13.000,00 |

Valore di stima: € 13.000,00

Valore finale di stima: € 13.000,00



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

INDAGINE DI MERCATO

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

a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Cagliari, il bene ricade nella Microzona classificata D/2- Fascia di Zona Periferica/SANT'AVENDRACE SAN MICHELE. All'interno della microzona la rilevazione di mercato riferita al primo semestre 2023 (dato più recente) non restituisce valori per i posti auto.

b) Borsino Immobiliare – Network di rilevazioni di mercato on line. All'interno dell'area identificata come Via Abruzzi, Via Lunigiana, il riferimento di mercato, aggiornato al 2023, restituisce un range di valori compreso tra i 1300,00-1500,00 €/mq., per i posti auto coperti.

c) Si sono fatte ricerche tra agenzie della zona e si sono trovati valori che si accostano ai valori precedenti.

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza
- delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 1300,00 €/mq., per i posti auto simili.

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 20/11/2023

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

