

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Massa Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Composizione lotto.....	10
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 257/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico	18



INCARICO

All'udienza del 06/05/2024, il sottoscritto Ing. Massa Elisabetta, con studio in Via Messina 38 - 09126 - Cagliari (CA), email elisabettamassa@gmail.com, PEC elisabetta.massa2@ingpec.eu, Tel. 339 7755788, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Venezia 5 (Coord. Geografiche: 39.2068488803394, 9.135587853645617)

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

- 1) La scrivente ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2) Sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- 3) L'atto di provenienza ultraventennale risulta dalla documentazione agli atti;
- 4) E' stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato da cui risulta che l'esecutato non è sposato;
- 5) E' verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento;
- 6) E' stata predisposta la check list.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/2017	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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 Porru Davide 2017, repertorio ai numeri 18982 di particolare e 25482 di generale.

Con il presente atto il Signor **** Omissis ****, dona la piena proprietà alla Signora **** Omissis ****, che accetta ed acquista, immobile sito nel Comune di Cagliari alla Via Venezia civico 5 distinto in Catasto Fabbricati alla Sezione A Foglio 21, mappale 188 subalterno 7, categoria A3 della consistenza di vani 3,5 al piano secondo di un maggiore edificio.

Annotazione, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cagliari in data 22 maggio 2023 - repertorio 1209, portante inefficacia totale, annotata in data 11 ottobre 2023 ai numeri 4241 di particolare e 33080 di generale. Il Tribunale definitivamente pronunciando, rigettata ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, 1) dichiara l'inefficacia nei confronti di **** Omissis **** dell'atto di donazione a rogito Notaio Davide Porru in data 05 settembre 2017 rep. n. 3018, racc. n. 2212, registrato a Oristano l' 8 settembre 2017 al n. 2724 serie 1t, trascritto a Cagliari l' 8 settembre 2017, reg. generale 25481, reg. particolare 18981, nonché trascritto a Cagliari l'8 settembre 2017, reg. generale 25482, registro particolare 18982, contenente donazione del convenuto **** Omissis ****, relativamente all'immobile sito in Cagliari in via Venezia n. 5, piano 2, distinto al NCEU alla sezione A, foglio 21, part. 188 sub. 6 zon censuaria 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 74 mq., rendita e 289,22, nonché donazione del convenuto **** Omissis ****, relativamente all'immobile sito a Cagliari in via Venezia n. censuaria. 5, piano 2, distinto al NCEU alla sezione A, Foglio 21, part. 188, sub. 7, zona 1, cat. A/3 classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 80 mq., rendita euro 289,22.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Direzione Provinciale di Cagliari aggiornate al 12/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Revoca donazione**

Trascritto a Cagliari il 22/11/2021

Reg. gen. 36992 - Reg. part. 27361

Note: Atto del Tribunale di Cagliari emesso in data 19 ottobre 2021 - repertorio 13846, portante domanda giudiziale - revocazione donazione, trascritto in data 22 novembre 2011 al numeri 27361 di particolare e 36992 di generale. A favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, **** Omissis ****. Oggetto della domanda immobile in Cagliari alla Via Venezia 5, riportato in Catasto Fabbricati nella Sezione A foglio 21 mappale 188 subalterno 7 categoria A/3 omissis altro immobile. Cita **** Omissis ****, **** Omissis ****, a comparire dinanzi il Tribunale di Cagliari, all'udienza che sarà ivi tenuta il 31 gennaio 2022, con l'invito a costituirsi in giudizio ai sensi dell'art. 166 cpc, almeno 20 giorni prima della predetta udienza, e che la



tardiva costituzione rispetto al su indicato termine comporta le decadenze di cui all'art. 167 del cpc, circa la chiamata di terzi in causa, la proposizione di eventuali domande riconvenzionali delle eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio, e che inoltre non comparendo si procederà in loro contumacia e ciò per sentir provvedere sulle seguenti conclusioni piaccia al Tribunale Ill.mo, ogni diversa istanza di attesa: 1), accogliere la domanda proposta dall'attrice ai sensi dell'art. 2901 cc e per l'effetto, 2), dichiarare inefficaci nei confronti di **** Omissis ****, quale creditrice di **** Omissis ****, l'atto da costui stipulato quale donante rogito notaio Davide Porru in data 05 settembre 2017, repertorio n. 3018, raccolta 2212, reg.to a Oristano in data 20.08.2017 al n. 2724, con il quale egli ha donato la piena proprietà dei seguenti beni immobili in favore dei propri figli: a **** Omissis **** immobile distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 21 mappale 188 subalterno 7; omissis altri immobili e donazioni.

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 31/10/2023
Reg. gen. 35299 - Reg. part. 26693
Note: Atto Giudiziario del Tribunale di Cagliari, notificato 21 ottobre 2023 - repertorio 4366, portante atto cautelare, trascritto in data 31 ottobre 2023 ai numeri 26693 di particolare e 35299 di generale. Verbale di pignoramento immobili a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****, sopra immobile sito nel Comune di Cagliari alla Via Venezia civico 5, riportato in Catasto Fabbricati nella Sezione A Foglio 21, mappale 188 subalterno 7, categoria A3 di vani 3,5 al piano secondo.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'appartamento confina con via Venezia, via della Pineta e vano scale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo, grazie ai recenti interventi di ristrutturazione che hanno interessato sia gli impianti sia le finiture interne.



PARTI COMUNI

Sono parti comuni l'ingresso al condominio e il vano scale.

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	21	188	7		A3	2	3,5	80	289,22		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente depositata non risulta aggiornata rispetto ai lavori eseguiti sull'immobile. Di conseguenza, non vi è corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria e lo stato di fatto dei luoghi.

In particolare, si evidenzia la necessità di procedere con l'eliminazione dalla planimetria delle seguenti aree:

- Disimpegno;
- Ingresso;
- Ripostiglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18 dicembre risultato in catasto come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari, intestato per la piena proprietà a [redacted]: Sezione A Foglio 21, mappale 188 subalterno 7, categoria A3, vani 3,5, superficie catastale metri quadri 80, totale escluse aree scoperte metri quadri 77, piano 2, Via Venezia civico 5, come da variazione catastale del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; come da variazione per presentazione planimetria mancante del 30.01.2013 n.2165.1/2013; come da variazione per il quadro tariffario del 01.01.1992,; come da impianto meccanografico del 30.06.1987.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona Urbanistica B del PUC del comune di Cagliari, approvato in Gazzetta Ufficiale n.24 del 2015-05-28.

Art. 11 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI (ZONE OMOGENEE A, B, C)

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone A, B, C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che



siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:

- carceri;
- stalle, scuderie, ricoveri per animali;
- depositi all'aperto.

Art. 12 - RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO

Con la sola esclusione delle zone A, in tutte le altre zone omogenee per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, e nel caso di modifica di destinazione d'uso, per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde.

Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

In tutte le zone omogenee all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'esercizio dell'attività commerciale, dovranno essere anche verificate le disposizioni in materia commerciale di cui al doc. 4 allegato alla Deliberazione di C.C. n° 20 del 29.04.2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione. (Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n°779/DG la parte barrata è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000)

Nelle costruzioni esistenti, in caso di trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazioni di cui ai commi precedenti, ove il reperimento della superfici prescritte non sia tecnicamente possibile anche in aree limitrofe, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'intervento può essere consentito, limitatamente al piano terra, dietro pagamento del corrispettivo monetario nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

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 inedita 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 e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. 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.

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 B5

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

1. la densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq;
2. l'area coperta non deve superare il valore di 1/3 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;
3. l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;
4. lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non può superare i ml 30,00;
5. l'altezza degli edifici non deve superare il valore di ml 17,00, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani fuori terra, oltre eventuali piani interrato o seminterrato e di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima lorda di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, nel lato dell'eventuale scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;
6. gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 9,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 5,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,50. La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;
7. Le aree non edificate e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;
8. A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà realizzarsi a filo strada o con arretramento su detto filo diverso da quelli minimi definiti al punto 6) del presente articolo, per consentire soluzioni coordinate con l'edificazione finitima esistente e nel rispetto delle altre norme di zona; in tal caso la proposta dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico;
9. Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 30,00 di cui al precedente punto 4;
10. Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 22 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 7 piani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

1. Permesso di Costruzione n.77/11 del 16/11/1951;
2. Variante al Permesso di Costruire n.347/104 del 04/03/1953;
3. Concessione Edilizia Prot. 5845 del 13/11/1953;



4. Concessione Edilizia rilasciata in data 24/09/1959 P.E. 27225_

5. SUAPE - PROGETTO PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON SOLE OPERE INTERNE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE AL PIANO SECONDO. (SZ A FG 21 MP 188 SB 7) - VIA VENEZIA, 5 - Cagliari. Codice univoco 268389/2021. Protocollo n. 34555 del 03/02/2021.

Non risulta depositato il certificato di agibilità dell'immobile.

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.

Non sono state rilevate difformità rispetto ai progetti approvati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione

Lo stato di manutenzione è ottimo

Esposizione: Nord, Ovest;

Altezza interna utile: 3,00 m;

Str. verticali: Muratura portante;

Solai: laterocemento;

Copertura: piana;

Pareti esterne ed interne: Muratura intonacata e tinteggiata;

Pavimentazione interna: Pavimentato in piastrellature in ceramica 60x60, placcaggio nel bagno;

Sanitari: Bagno dotato di wc, bidet, lavandino e doccia. I sanitari sono in vetrochina posati a terra;

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni a battente in PVC con avvolgibile; infissi interni in tamburato;

Impianto elettrico, idrico e termico: Impianti sottotraccia. Impianto elettrico a 220 V. Predisposizione per pompa di calore.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Venezia 5



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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio formalmente riconosciuto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto riscontrare l'immobile non è soggetto a servitù, censo, livello e usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Venezia 5
L'appartamento è destinato a uso civile abitazione e si trova al piano secondo di un edificio privo di ascensore. La consistenza complessiva è di 3,5 vani catastali, con confini su via Venezia, via della Pineta e vano scale. L'unità immobiliare è composta da: Ingresso soggiorno con angolo cottura, Bagno, Vano di passaggio adibito a studio, Camera da letto. Caratteristiche e finiture L'appartamento è stato oggetto di una ristrutturazione completa nel 2021 e si presenta in ottime condizioni d'uso, grazie alla qualità dei materiali utilizzati e alla cura nei dettagli delle finiture. Pavimenti: Sono stati posati pavimenti in ceramica chiara di formato 60x60 cm con posa a correre, che donano continuità agli spazi e amplificano la luminosità degli ambienti. Bagno: Il bagno è rifinito con piastrelle di colore blu a pavimento, mentre le pareti sono rivestite a tutta altezza con piastrelle di colore chiaro nella zona del



lavandino. I sanitari, a pavimento, sono in vetrochina di primaria marca. Angolo cottura: La parete attrezzata dell'angolo cottura presenta un rivestimento nella zona dei fuochi e del lavello, garantendo protezione e facilità di pulizia. Serramenti e infissi: Gli infissi esterni sono realizzati in PVC bianco con vetrocamera, alcuni dotati di apertura a ribalta. Gli avvolgibili sono incassati, mentre le porte interne sono tamburate, con finitura liscia di colore bianco. Battiscopa e pareti: Completa l'estetica dell'appartamento il battiscopa bianco, in continuità con le pareti dipinte in bianco. Luminosità e orientamento L'immobile gode di un'ottima luminosità naturale grazie al triplo orientamento, che garantisce luce diretta in diverse ore della giornata. Le finiture di colore chiaro amplificano ulteriormente la percezione dello spazio e della luminosità. Posizione e contesto L'abitazione si trova in una posizione strategica e ben servita. Servizi educativi: in prossimità di scuole materne e primarie. Commercio e servizi: nelle immediate vicinanze si trovano negozi di alimentari, banche e una farmacia. Viabilità: l'immobile è facilmente collegato alle principali arterie stradali che consentono un rapido accesso in entrata e in uscita dalla città di Cagliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 188, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 215.629,00

METODOLOGIA DI STIMA - MEGLIO DESCRITTA NELL'ALLEGATO Al fine del calcolo del valore di mercato la sottoscritta si è avvalsa degli I.V.S. International Valuations Standards (redatti dalla International Valuations Standards Committee), che in Italia vengono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Tecnoborsa società delle Camere di Commercio), nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria Italiana), nel Manuale di Best Practice del CRIF ecc.. L'attuale versione delle Linee Guida ABI (2022) è finalizzata a rispondere ai principi previsti dal quadro normativo vigente, in particolare dall'art. 120-duodecies del TUB, che richiede l'adozione di «standard affidabili per la valutazione dei beni immobili». Gli standard valutativi rappresentano la Best Practice estimativa, ossia l'insieme dei metodi e delle tecniche valutative che mostrano risultati oggettivi rispetto a quelli raggiunti con altri metodi e tecniche. I metodi e le tecniche di stima avvalorate dagli standard si basano su criteri e procedimenti razionali, verificabili e ripetibili. Metodologia di stima: MCA (MARKET COMPARISON APPROACH) Il metodo MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico che può essere utilizzato quando si è in presenza di un mercato attivo delle compravendite. Il metodo è fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere: •quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.); •qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo); •qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente). L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica. **INDIVIDUAZIONE DEL SET DEI COMPARABILI NEL PROCEDIMENTO DEL MCA** Ai fini della comparazione, da un lato si presuppone di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparabili) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. La metodologia estimativa MCA implica la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile. Per il reperimento dei dati di mercato si sono condotte le opportune indagini nell'ambito degli atti di compravendita. Immobile via Venezia 5 - Cagliari Nell'individuare i comparabili sono stati cercate compravendite di immobili dello



stesso segmento di mercato: immobili con categoria catastale A/2, A/3 e A/4, ubicati nella zona in prossimità dell'immobile oggetto di stima. La scrivente ha consultato il servizio dell'Agenzia delle Entrate denominato "Consultazione dei valori immobiliare dichiarati" . La ricerca ha permesso di estrarre i seguenti comparabili, categoria A/2, relativi a vendite reali tra marzo 2024 e maggio 2024. Le vendite fanno riferimento a immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, avvenute nei mesi precedenti la data della stima e ubicati nello stesso abitato dell'immobile oggetto di stima. Localizzazione delle vendite di immobili categoria residenziale INDICI MERCANTILI E PREZZI MARGINALI Gli indici mercantili di superficie utilizzati per il calcolo dei prezzi marginali sono stati estratti dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C. Per il prezzo marginale della superficie principale è stato scelto quello tra i comparabili con il rapporto di posizione più basso. Per quanto riguarda i saggi di valutazione/svalutazione, essi sono stati estratti dalla seguente pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate: -Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale data di pubblicazione: giugno 2024. Periodo di riferimento: anno 2023. Si è assunto quale valore per passare da un livello di manutenzione insufficiente a ordinario i seguenti importi: -Immobile € 400,00/m2; Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica. Nel caso in cui, dall'esame dei dati della tabella di valutazione, si rilevi che uno o più prezzi corretti determinano uno scostamento medio (? medio) troppo ampio (10%) si eliminano dal set i corrispondenti comparabili. Stima I calcoli e le tabelle utilizzati per raggiungere il valore di mercato con il metodo MCA sono riportati nell'Allegato 8 – Stima e Calcoli MCA. Il valore di mercato degli immobili è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima. In base ai calcoli eseguiti il valore di mercato, arrotondato, degli immobili è pari a: Immobile: Fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Cagliari, nella via Venezia n.5, individuato alla Sezione A F.21, part.188, sub 7, categoria A/3. La superficie commerciale, calcolata secondo il D.P.R. n. 138/98 Allegato C, è pari a: 80 m2, escluse aree scoperte 77 m2. Il valore di mercato è pari a € 216.129,00. A tale importo devono essere detratti i costi per aggiornare la planimetria catastale pari a € 500,00. Il valore di mercato (decurtato dei costi) è pari a € 215.629,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - Via Venezia 5	80,00 mq	2.701,62 €/mq	€ 216.129,44	100,00	€ 215.629,00
				Valore di stima:	€ 215.629,00

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 20/12/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Elaborato grafico rilievo
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Elaborato fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Documentazione accesso agli atti ed. privata
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Stato civile
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Relazione di Stima
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Invio informativa per il debitore
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Accesso atti anagrafe tributaria
- ✓ Altri allegati - Check List



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Venezia 5

L'appartamento è destinato a uso civile abitazione e si trova al piano secondo di un edificio privo di ascensore. La consistenza complessiva è di 3,5 vani catastali, con confini su via Venezia, via della Pineta e vano scale. L'unità immobiliare è composta da: Ingresso soggiorno con angolo cottura, Bagno, Vano di passaggio adibito a studio, Camera da letto. Caratteristiche e finiture L'appartamento è stato oggetto di una ristrutturazione completa nel 2021 e si presenta in ottime condizioni d'uso, grazie alla qualità dei materiali utilizzati e alla cura nei dettagli delle finiture. Pavimenti: Sono stati posati pavimenti in ceramica chiara di formato 60x60 cm con posa a correre, che donano continuità agli spazi e amplificano la luminosità degli ambienti. Bagno: Il bagno è rifinito con piastrelle di colore blu a pavimento, mentre le pareti sono rivestite a tutta altezza con piastrelle di colore chiaro nella zona del lavandino. I sanitari, a pavimento, sono in vetrochina di primaria marca. Angolo cottura: La parete attrezzata dell'angolo cottura presenta un rivestimento nella zona dei fuochi e del lavello, garantendo protezione e facilità di pulizia. Serramenti e infissi: Gli infissi esterni sono realizzati in PVC bianco con vetrocamera, alcuni dotati di apertura a ribalta. Gli avvolgibili sono incassati, mentre le porte interne sono tamburate, con finitura liscia di colore bianco. Battiscopa e pareti: Completa l'estetica dell'appartamento il battiscopa bianco, in continuità con le pareti dipinte in bianco. Luminosità e orientamento L'immobile gode di un'ottima luminosità naturale grazie al triplo orientamento, che garantisce luce diretta in diverse ore della giornata. Le finiture di colore chiaro amplificano ulteriormente la percezione dello spazio e della luminosità. Posizione e contesto L'abitazione si trova in una posizione strategica e ben servita. Servizi educativi: in prossimità di scuole materne e primarie. Commercio e servizi: nelle immediate vicinanze si trovano negozi di alimentari, banche e una farmacia. Viabilità: l'immobile è facilmente collegato alle principali arterie stradali che consentono un rapido accesso in entrata e in uscita dalla città di Cagliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 188, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona Urbanistica B del PUC del comune di Cagliari, approvato in Gazzetta Ufficiale n.24 del 2015-05-28. Art. 11 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE ZONE RESIDENZIALI (ZONE OMOGENEE A, B, C) Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo precedente, costituiscono destinazioni tipiche per le zone A, B, C tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche: - carceri; - stalle, scuderie, ricoveri per animali; - depositi all'aperto. Art. 12 - RAPPORTI TRA SPAZI DESTINATI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI E SPAZI DI USO PUBBLICO Con la sola esclusione delle zone A, in tutte le altre zone omogenee per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, e nel caso di modifica di destinazione d'uso, per le utilizzazioni direzionali, commerciali, sanitarie, ricettive, di spettacolo dovrà essere assicurata, in aggiunta alla misura minima prescritta dall'art 41 sexies della L. 1150/1942, fatto salvo quanto diversamente stabilito nelle norme generali delle diverse sottozone, la disponibilità di superfici, escluse le sedi viarie, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento; di tali ultime superfici, almeno 50 mq devono essere destinate a parcheggio di uso pubblico e quelle restanti dovranno essere sistemate a verde. Per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico le superfici da destinare a spazi pubblici o d'uso pubblico possono essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio nella misura di 50 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. In tutte le zone omogenee all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'esercizio dell'attività commerciale, dovranno essere anche verificate le disposizioni in materia commerciale di cui al doc. 4 allegato alla



Deliberazione di C.C. n° 20 del 29.04.2003, recepito integralmente nel P.U.C. quale allegato d) delle presenti Norme di Attuazione. (Con Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna del 05/12/2003 n°779/DG la parte barrata è stata ritenuta non coerente con il quadro normativo sovraordinato in quanto in contrasto con le direttive regionali sul commercio. In relazione a tale aspetto valgono pertanto le direttive regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale RAS 55/108 del 29/12/2000) Nelle costruzioni esistenti, in caso di trasformazione di destinazione d'uso per le utilizzazioni di cui ai commi precedenti, ove il reperimento della superfici prescritte non sia tecnicamente possibile anche in aree limitrofe, ovvero comporti una soluzione tecnica inaccettabile, l'intervento può essere consentito, limitatamente al piano terra, dietro pagamento del corrispettivo monetario nella misura stabilita con deliberazione del Consiglio comunale.

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 inedita 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 e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. 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. 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 B5 Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni: 1. la densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq; 2. l'area coperta non deve superare il valore di 1/3 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq; 3. l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983; 4. lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non può superare i ml 30,00; 5. l'altezza degli edifici non deve superare il valore di ml 17,00, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani fuori terra, oltre eventuali piani interrato o seminterrato e di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima lorda di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, nel lato dell'eventuale scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala; 6. gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 9,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 5,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,50. La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00; 7. Le aree non edificate e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino; 8. A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà realizzarsi a filo strada o con arretramento su detto filo diverso da quelli minimi definiti al punto 6) del presente articolo, per consentire soluzioni coordinate con l'edificazione finitima esistente e nel rispetto delle altre norme di zona; in tal caso la proposta dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico; 9. Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 30,00 di cui al precedente punto 4; 10. Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 22 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 7 piani.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 257/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Venezia 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 188, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo, grazie ai recenti interventi di ristrutturazione che hanno interessato sia gli impianti sia le finiture interne.		
Descrizione:	L'appartamento è destinato a uso civile abitazione e si trova al piano secondo di un edificio privo di ascensore. La consistenza complessiva è di 3,5 vani catastali, con confini su via Venezia, via della Pineta e vano scale. L'unità immobiliare è composta da: Ingresso soggiorno con angolo cottura, Bagno, Vano di passaggio adibito a studio, Camera da letto. Caratteristiche e finiture L'appartamento è stato oggetto di una ristrutturazione completa nel 2021 e si presenta in ottime condizioni d'uso, grazie alla qualità dei materiali utilizzati e alla cura nei dettagli delle finiture. Pavimenti: Sono stati posati pavimenti in ceramica chiara di formato 60x60 cm con posa a correre, che donano continuità agli spazi e amplificano la luminosità degli ambienti. Bagno: Il bagno è rifinito con piastrelle di colore blu a pavimento, mentre le pareti sono rivestite a tutta altezza con piastrelle di colore chiaro nella zona del lavandino. I sanitari, a pavimento, sono in vetrochina di primaria marca. Angolo cottura: La parete attrezzata dell'angolo cottura presenta un rivestimento nella zona dei fuochi e del lavello, garantendo protezione e facilità di pulizia. Serramenti e infissi: Gli infissi esterni sono realizzati in PVC bianco con vetrocamera, alcuni dotati di apertura a ribalta. Gli avvolgibili sono incassati, mentre le porte interne sono tamburate, con finitura liscia di colore bianco. Battiscopa e pareti: Completa l'estetica dell'appartamento il battiscopa bianco, in continuità con le pareti dipinte in bianco. Luminosità e orientamento L'immobile gode di un'ottima luminosità naturale grazie al triplo orientamento, che garantisce luce diretta in diverse ore della giornata. Le finiture di colore chiaro amplificano ulteriormente la percezione dello spazio e della luminosità. Posizione e contesto L'abitazione si trova in una posizione strategica e ben servita. Servizi educativi: in prossimità di scuole materne e primarie. Commercio e servizi: nelle immediate vicinanze si trovano negozi di alimentari, banche e una farmacia. Viabilità: l'immobile è facilmente collegato alle principali arterie stradali che consentono un rapido accesso in entrata e in uscita dalla città di Cagliari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

