

# TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Portoghese Guido, nell'Esecuzione Immobiliare 619/1997 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo .....	6
Dati Catastali .....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto .....	8
Titolarità .....	8
Stato di occupazione.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Lotto 2.....	10
Descrizione .....	11
Consistenza.....	11
Stato conservativo .....	11
Dati Catastali .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Composizione lotto.....	13
Titolarità .....	13
Stato di occupazione.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 619/1997 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

---

In data 19/01/2023, il sottoscritto Ing. Portoghese Guido, con studio in Via Ozieri, 43 A - 09127 - Cagliari (CA), email studioportoghese@hotmail.com, PEC guido.portoghese@ingpec.eu, Tel. 070 652 754, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Decimomannu (CA) - Via Is Bagantinus 2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Capoterra (CA) - Località Tanca Nissa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



## DESCRIZIONE

Unità immobiliare in Comune di Decimomannu, via Is Bagantinus n. 2, piano terra, distinto al NCEU Foglio 11 Mappale 1227 sub 3.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in comune di Decimomannu (CA) nella via Is Bagantinus, all'interno del centro abitato, zona semicentrale caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, servizi pubblici e attività commerciali principalmente di vicinato. L'immobile è destinato a centro per il trattamento di persone con disabilità, attualmente non in funzione. L'unità immobiliare ricade all'interno di un fabbricato che si articola su 2 piani fuori terra. L'immobile ha due ingressi pedonali indipendenti, costituiti da due ampie vetrine con serranda avvolgibile in ferro, sul fronte della via Is Bagantinus senza numero civico, a cui si accede attraverso una rampa in cls dotata di balaustra in ferro.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è costituito da: ingresso, corridoio, sala d'attesa, 4 locali ufficio, aula formativa, due ambulatori, una sala terapia, due ampi ripostigli, disimpegno, blocco bagni per gli utenti e due servizi igienici per il personale con antibagno

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	331,70 mq	374,82 mq	1,00	374,82 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>374,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>374,82 mq</b>		

## STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne sono in stato di conservazione insufficiente, le serrande delle vetrine sono in precarie condizioni, con segni evidenti di ossidazione e distacco delle pitture; i discendenti pluviali sono pesantemente ammalorati. Lo stato d'uso delle finiture interne è da considerarsi mediocre, con evidenti segni di infiltrazioni nelle pareti e nei soffitti. Gli impianti sono tutti obsoleti e non funzionanti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1227	3		C2						

### **Corrispondenza catastale**

La Categoria catastale è indicata in visura come C/2 "Deposito", mentre l'immobile è destinato a centro di trattamento per persone con disabilità. Inoltre la planimetria catastale non è stata aggiornata con la nuova distribuzione degli ambienti.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile dal punto di vista urbanistico ricade nella zona omogenea B di completamento residenziale, Comparto n°33, del Piano Urbanistico Comunale.

I principali parametri edilizi e urbanistici generali di zona risultano i seguenti:

- a) Indice fondiario massimo 3 mc/mq;
- b) Altezza massima 10,50;
- c) Superficie coperta massima 2/3 della superficie del lotto.

Le ulteriori previsioni del Piano sono contenute nell'art. 10 delle Norme di Attuazione del PUC, consultabili sul sito web del Comune di Decimomannu.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione del fabbricato, sito in Decimomannu via Is Bagantinus n°2, è stata realizzata in ragione della Licenza Edilizia n°49/1965, relativa alla costruzione di un fabbricato su due livelli fuori terra con destinazione laboratorio artigiano e abitazione (v. Allegato - Licenza Edilizia n. 49-1965), e successive varianti di cui alla Licenza edilizia n°53/1966 e Autorizzazione per modifiche di opere edili n.274/1972 (v. Allegati Licenza Edilizia n. 53-1966 e Autorizzazione n. 274-1972).

Con la Concessione edilizia n°180/1987, rilasciata all'attuale esecutato, sono stati autorizzati gli interventi per modifiche interne dell'immobile al piano terra (v. Allegati Concessione edilizia n. 180-1987 e Elaborato grafico C.E. n. 180-1987).

Per il cambio di destinazione d'uso e le modifiche interne all'unità immobiliare è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n°15/89 del 09/02/1989 (v. Allegati Autorizzazione edilizia n°15/89 e Elaborato grafico Autorizzazione n.15-1989).

L'ultimo atto abilitativo rilasciato risulta l'Autorizzazione edilizia n. 43/1995, relativa a modifiche prospettiche per ampliamento finestre (v. Allegati Autorizzazione edilizia n. 43-1995 e Elaborato grafico Autorizzazione n. 43-1995).

Per l'immobile non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati agli ultimi atti abilitativi rilasciati e la pianta del rilievo eseguito dallo scrivente (v. Allegato Pianta rilievo fabbricato Decimomannu), si può verificare che l'immobile è conforme



agli atti abilitativi, salvo alcune piccole modifiche delle partizioni interne, che riguardano le dimensioni dei vani, la posizione delle porte interne e la distribuzione interna degli ambienti.

Per le sopra riportate difformità, trattandosi di modifiche interne realizzate in parziale difformità al titolo abilitativo o comunque non autorizzate, si potrà procedere alla loro sanatoria attraverso la presentazione di una pratica di mancata comunicazione di opere interne (mancata CILA). Per i suddetti abusi non è prevista una sanzione e le spese tecniche si possono quantificare in € 1.000,00.

Si dovrà inoltre procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, il cui costo è stimabile in € 1.000,00 (oneri catastali e spese tecniche inclusi).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**STRUTTURA E FINITURE ESTERNE:** La struttura portante è realizzata con fondazioni, travi e pilastri in c.a.; i solai sono in laterocemento; le tramezzature sono in laterizi; i serramenti sono in alluminio, con vetro singolo; il rivestimento della facciata è realizzato con intonaco cementizio e pitture al quarzo; la copertura è piana.

**FINITURE INTERNE:** Le caratteristiche interne dell'appartamento risultano le seguenti: Pavimenti, placcaggi e battiscopa in ceramica; rivestimento pareti e soffitti con intonaco cementizio e pitture acriliche; porte interne in legno.

**IMPIANTI:** Impianto elettrico ad incasso, con quadro di alimentazione luci, forza motrice, pompe di calore, privo di interruttore magnetotermico differenziale. E' presente l'impianto di messa a terra; Impianto idrico privo di centralina di distribuzione; le tubazioni sono in rame; la produzione di acqua calda avviene attraverso boiler elettrici; gli scarichi fognari sono realizzati con tubazioni in pvc, collegati alla rete cittadina dalla via Bagantinus; Impianto di climatizzazione realizzato con pompe di calore mono-split, ubicate in ogni ambiente abitabile, esclusi bagni e ripostigli; le unità esterne sono ubicate nella facciata principale e in quella posteriore.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Decimomannu (CA) - Via Is Bagantinus 2

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Il bene risulta libero e non utilizzato ed è stato preso in carico dal custode I.V.G.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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





Il fabbricato in comune di Decimomannu ha ingresso autonomo ed esclusivo dalla via Is Bagantinus e risulta libero e non utilizzato. Non risulta che ci siano spese fisse di gestione e manutenzione, nonché spese condominiali non pagate e spese straordinarie deliberate per lo stabile.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sul bene pignorato non risultano sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), non sono gravati da censo, livello o usi civici.



LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

10 / 21  
10 di 21



## DESCRIZIONE

Il terreno è ubicato in località Tanca Nissa, in agro di Capoterra, e risulta ricompreso tra il Torrente Santa Lucia e lo Stagno di Capoterra. Il bene è accessibile dalla viabilità rurale della zona, attraverso un viottolo interpodereale che corre lungo la sponda della sinistra idraulica del Torrente Santa Lucia.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	186467,00 mq	186467,00 mq	1,00	186467,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186467,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>186467,00 mq</b>		

## STATO CONSERVATIVO

La presenza di acque di falda salmastre superficiali impediscono la realizzazione di pozzi funzionali all'attività agricola.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	22				Incolto sterile					
20	23				Incolto sterile					
20	40				Seminativo					
20	41				Seminativo					
20	42				Seminativo					
20	43				Seminativo					
20	44				Seminativo					

11 / 21  
11 di 21

					o				
20	46				Seminativ o				
20	48				Seminativ o				
20	50				Seminativ o				
20	51				Seminativ o				
20	52				Pascolo				
20	53				Incolto sterile				
20	54				Seminativ o				
20	56				Seminativ o				
20	62				Seminativ o				
20	64				Seminativ o				

### **Corrispondenza catastale**

Per i terreni siti in Capoterra, la descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento, si segnala unicamente che in alcuni casi l'indicazione in visura della qualità è seminativo o pascolo, mentre quella rilevata attualmente è incolto.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Lo scrivente ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento (v. Allegato – Certificato di destinazione urbanistica), da tale documentazione risulta sinteticamente quanto segue:

I terreni identificati al Foglio 20, particelle 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 56 – 62 – 46 48 – 64 – 50 parte – 51 maggior parte – 52 quasi totalmente, ricadono nella zona urbanistica “E – Zone agricole”, Sottozona E2 “Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni”. Per quanto riguarda i parametri edilizi e le utilizzazioni ammesse, si rimanda all'Allegato CDU.

I terreni identificati al Foglio 20, particelle 50 parte – 51 minor parte – 52 piccolissima parte, 53 – 54 – 22 - 23, ricadono nella zona urbanistica “H – Arre di rispetto”, Sottozona H3 “Zona di pregio e salvaguardia paesaggistico-ambientale”. Per quanto riguarda i parametri edilizi e le utilizzazioni ammesse, si rimanda all'Allegato 3.0.

Si segnala che sui terreni gravano una serie di vincoli che riguardano principalmente le NTA del P.P.R. “fascia costiera”, zona S.I.C. “Stagno di Cagliari, Saline di Macchiareddu, Laguna di Santa Gilla”, di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, territori dichiarati di inedificabilità assoluta di cui alla L. n°431/1985 (Legge Galasso), aree perimetrate a rischio di pericolosità di inondazione costiera e idraulica elevata e molto elevata,



così come stabilito dal P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico), etc. Per una più esaustiva descrizione del quadro vincolistico che interessa i beni, si rimanda all'Allegato CDU.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il terreno risulta pianeggiante e di forma trapezoidale irregolare, incolto, privo di irrigazione ed è recintato solo sul lato del viottolo di accesso, con rete metallica precaria. Inoltre la presenza di acque di falda salmastre superficiali impediscono la realizzazione di pozzi funzionali all'attività agricola.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Capoterra (CA) - Località Tanca Nissa

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

I terreni risultano liberi, incolti, non utilizzati e non recintati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Trattandosi di aree ad uso agricolo, non sono previste delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché spese condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sui beni pignorati non risultano sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), non sono gravati da censo, livello o usi civici.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un fabbricato ubicato in Comune di Decimomannu e di un terreno in Comune di Capoterra, si è reso necessario prevedere la vendita dei beni in due lotti separati.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Decimomannu (CA) - Via Is Bagantinus 2  
Unità immobiliare in Comune di Decimomannu, via Is Bagantinus n. 2, piano terra, distinto al NCEU Foglio 11 Mappale 1227 sub 3. L'immobile oggetto di pignoramento è sito in comune di Decimomannu (CA) nella via Is Bagantinus, all'interno del centro abitato, zona semicentrale caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, servizi pubblici e attività commerciali principalmente di vicinato. L'immobile è destinato a centro per il trattamento di persone con disabilità, attualmente non in funzione. L'unità immobiliare ricade all'interno di un fabbricato che si articola su 2 piani fuori terra. L'immobile ha due ingressi pedonali indipendenti, costituiti da due ampie vetrine con serranda avvolgibile in ferro, sul fronte della via Is Bagantinus senza numero civico, a cui si accede attraverso una rampa in cls dotata di balaustra in ferro. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è costituito da: ingresso, corridoio, sala d'attesa, 4 locali ufficio, aula formativa, due ambulatori, una sala terapia, due ampi ripostigli, disimpegno, blocco bagni per gli utenti e due servizi igienici per il personale con antibagno  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1227, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 134.114,34  
Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato sito in Decimomannu, sono stati reperiti degli atti notarili di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima, attraverso il portale Stimatrix city. La ricerca è stata condotta su immobili ubicati nella stessa zona, aventi dimensioni e caratteristiche simili. In particolare sono stati reperiti i seguenti rogiti: 1)Atto Notaio Lobina, Rep. N°47218 Racc. N°19868, del 28 marzo 2022, per il seguente immobile: unità immobiliare ad uso ufficio, piano interrato, terra e primo, censito al CF del comune censuario di Decimomannu Foglio 13, particella 2289, categoria A/10, vani 10,5, consistenza mq 222. Prezzo di vendita € 160.000,00; 2)Atto Notaio Bianco, Rep. N°3377 Racc. N°2918, del 27 febbraio 2020, per il seguente immobile: locale commerciale al piano terra, vico I Is Bagnatinus, censito al CF del comune censuario di Decimomannu Foglio 11, particella 1748, sub 6-7, categoria C/1, vani 10,5, consistenza mq 152. Prezzo di vendita € 108.000,00; 3)Atto Notaio Bianco, Rep. N°4354 Racc. N°3778, del 18 ottobre 2021, per il seguente immobile: locale commerciale al piano terra, via Regina Elena n°23, censito al CF del comune censuario di Decimomannu Foglio 11, particella 2085, categoria C/1, vani 10,5, consistenza mq 108. Prezzo di vendita € 92.500,00; Da quanto emerge dagli atti di compravendita, il prezzo a metro quadrato di vendita degli immobili risulta il seguente: IMMOBILE 1 - Sup. 222 mq - Prezzo € 160.000 -P.U. €/mq 720,72 IMMOBILE 2 - Sup. 152 mq - Prezzo € 108.000 -P.U. €/mq 710,53 IMMOBILE 3 - Sup. 108 mq - Prezzo € 92.500 -P.U. €/mq 856,48 Il valore unitario dell'immobile 3 si discosta in maniera significativa rispetto agli altri due immobile e pertanto verrà scartato. Pertanto il valore unitario, su base mono parametrica, riferita al parametro di superficie commerciale, si ottiene dalla media algebrica degli immobili 1 e 2:  $(720,72+710,53) : 2 = 715,63$  €/mq. Per l'individuazione del più probabile valore di mercato si è proceduto all'esame delle caratteristiche rilevabili degli immobili utilizzati come comparabili e l'immobile oggetto di stima. In particolare si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'età, della tipologia, della destinazione e dello stato d'uso degli immobili. Sulla base delle analisi suddette ed in particolare tenuto conto dello stato d'uso, finiture esterne insufficienti, finiture interne mediocri, impianti non funzionanti e non a norma, si può applicare al valore unitario medio individuato un decremento del 50%. Pertanto, sulla base delle indagini condotte e dell'esperienza dello scrivente, il

14 / 21  
14 di 21







terreni, nonché dell'accessibilità, della presenza di recinzioni e di altri elementi premianti. Come riportato in precedenza, il terreno risulta pianeggiante e di forma trapezoidale irregolare, incolto, privo di irrigazione ed è recintato solo sul lato del viottolo di accesso, con rete metallica precaria. La presenza di acque di falda salmastre superficiali impediscono la realizzazione di pozzi funzionali all'attività agricola. Inoltre il quadro vincolistico che grava sull'area rende di fatto inedificabili i terreni e limita i possibili utilizzi. Sulla base delle indagini condotte e dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto al valore medio rilevato si dovrà applicare una riduzione dell'80%. Pertanto il valore di mercato, su unità di superficie, più probabile è stimabile in €/mq 0,67.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Capoterra (CA) - Località Tanca Nissa	186467,00 mq	0,67 €/mq	€ 124.932,89	100,00	€ 124.932,89
				Valore di stima:	€ 124.932,89

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 12/06/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Portoghese Guido

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale terreni (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Immagine satellitare terreni (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo fabbricato (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Autorizzazione edilizia (Aggiornamento al 30/05/2023)

16 / 21  
16 di 21





- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Tavole progetti approvati (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Licenza edilizia (Aggiornamento al 12/06/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

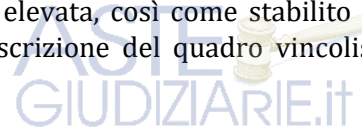
- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Decimomannu (CA) - Via Is Bagantinus 2  
Unità immobiliare in Comune di Decimomannu, via Is Bagantinus n. 2, piano terra, distinto al NCEU Foglio 11 Mappale 1227 sub 3. L'immobile oggetto di pignoramento è sito in comune di Decimomannu (CA) nella via Is Bagantinus, all'interno del centro abitato, zona semicentrale caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, servizi pubblici e attività commerciali principalmente di vicinato. L'immobile è destinato a centro per il trattamento di persone con disabilità, attualmente non in funzione. L'unità immobiliare ricade all'interno di un fabbricato che si articola su 2 piani fuori terra. L'immobile ha due ingressi pedonali indipendenti, costituiti da due ampie vetrine con serranda avvolgibile in ferro, sul fronte della via Is Bagantinus senza numero civico, a cui si accede attraverso una rampa in cls dotata di balaustra in ferro. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è costituito da: ingresso, corridoio, sala d'attesa, 4 locali ufficio, aula formativa, due ambulatori, una sala terapia, due ampi ripostigli, disimpegno, blocco bagni per gli utenti e due servizi igienici per il personale con antibagno  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1227, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile dal punto di vista urbanistico ricade nella zona omogenea B di completamento residenziale, Comparto n°33, del Piano Urbanistico Comunale. I principali parametri edilizi e urbanistici generali di zona risultano i seguenti: a) Indice fondiario massimo 3 mc/mq; b) Altezza massima 10,50; c) Superficie coperta massima 2/3 della superficie del lotto. Le ulteriori previsioni del Piano sono contenute nell'art. 10 delle Norme di Attuazione del PUC, consultabili sul sito web del Comune di Decimomannu.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Capoterra (CA) - Località Tanca Nissa  
Il terreno è ubicato in località Tanca Nissa, in agro di Capoterra, e risulta ricompreso tra il Torrente Santa Lucia e lo Stagno di Capoterra. Il bene è accessibile dalla viabilità rurale della zona, attraverso un viottolo interpoderale che corre lungo la sponda della sinistra idraulica del Torrente Santa Lucia. Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 22, Qualità Incolto sterile - Fg. 20, Part. 23, Qualità Incolto sterile - Fg. 20, Part. 40, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 41, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 44, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 46, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 48, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 50, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 52, Qualità Pascolo - Fg. 20, Part. 53, Qualità Incolto sterile - Fg. 20, Part. 54, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 56, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 62, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 64, Qualità Seminativo  
Destinazione urbanistica: Lo scrivente ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento (v. Allegato - Certificato di destinazione urbanistica), da tale documentazione risulta sinteticamente quanto segue: I terreni identificati al Foglio 20, particelle 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 56 - 62 - 46 48 - 64 - 50 parte - 51 maggior parte - 52 quasi totalmente, ricadono nella zona urbanistica "E - Zone agricole", Sottozona E2 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, alla composizione e alla localizzazione dei terreni". Per quanto riguarda i parametri edilizi e le utilizzazioni ammesse, si rimanda all'Allegato CDU. I terreni identificati al Foglio 20, particelle 50 parte - 51 minor parte - 52 piccolissima parte, 53 - 54 - 22 - 23, ricadono nella zona urbanistica "H - Arre di rispetto", Sottozona H3 "Zona di pregio e salvaguardia paesaggistico-ambientale". Per quanto riguarda i parametri edilizi e le utilizzazioni ammesse, si rimanda all'Allegato 3.0. Si segnala che sui terreni gravano una serie di vincoli che riguardano

18 / 21  
18 di 21

principalmente le NTA del P.P.R. “fascia costiera”, zona S.I.C. “Stagno di Cagliari, Saline di Macchiareddu, Laguna di Santa Gilla”, di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, territori dichiarati di inedificabilità assoluta di cui alla L. n°431/1985 (Legge Galasso), aree perimetrare a rischio di pericolosità di inondazione costiere e idraulica elevata e molto elevata, così come stabilito dal P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico), etc. Per una più esaustiva descrizione del quadro vincolistico che interessa i beni, si rimanda all’Allegato CDU.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 619/1997 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Struttura assistenziale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Decimomannu (CA) - Via Is Bagantinus 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Struttura assistenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1227, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	374,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le finiture esterne sono in stato di conservazione insufficiente, le serrande delle vetrine sono in precarie condizioni, con segni evidenti di ossidazione e distacco delle pitture; i discendenti pluviali sono pesantemente ammalorati. Lo stato d'uso delle finiture interne è da considerarsi mediocre, con evidenti segni di infiltrazioni nelle pareti e nei soffitti. Gli impianti sono tutti obsoleti e non funzionanti.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare in Comune di Decimomannu, via Is Bagantinus n. 2, piano terra, distinto al NCEU Foglio 11 Mappale 1227 sub 3. L'immobile oggetto di pignoramento è sito in comune di Decimomannu (CA) nella via Is Bagantinus, all'interno del centro abitato, zona semicentrale caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, servizi pubblici e attività commerciali principalmente di vicinato. L'immobile è destinato a centro per il trattamento di persone con disabilità, attualmente non in funzione. L'unità immobiliare ricade all'interno di un fabbricato che si articola su 2 piani fuori terra. L'immobile ha due ingressi pedonali indipendenti, costituiti da due ampie vetrine con serranda avvolgibile in ferro, sul fronte della via Is Bagantinus senza numero civico, a cui si accede attraverso una rampa in cls dotata di balaustra in ferro. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è costituito da: ingresso, corridoio, sala d'attesa, 4 locali ufficio, aula formativa, due ambulatori, una sala terapia, due ampi ripostigli, disimpegno, blocco bagni per gli utenti e due servizi igienici per il personale con antibagno		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Capoterra (CA) - Località Tanca Nissa		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 22, Qualità Incolto sterile - Fg. 20, Part. 23, Qualità Incolto sterile - Fg. 20, Part. 40, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 41, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 42, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 43, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 44, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 46, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 48, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 50, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 51, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 52, Qualità Pascolo -	<b>Superficie</b>	186467,00 mq



	Fig. 20, Part. 53, Qualità Incolto sterile - Fig. 20, Part. 54, Qualità Seminativo - Fig. 20, Part. 56, Qualità Seminativo - Fig. 20, Part. 62, Qualità Seminativo - Fig. 20, Part. 64, Qualità Seminativo		
<b>Stato conservativo:</b>	La presenza di acque di falda salmastre superficiali impediscono la realizzazione di pozzi funzionali all'attività agricola.		
<b>Descrizione:</b>	Il terreno è ubicato in località Tanca Nissa, in agro di Capoterra, e risulta ricompreso tra il Torrente Santa Lucia e lo Stagno di Capoterra. Il bene è accessibile dalla viabilità rurale della zona, attraverso un viottolo interpodereale che corre lungo la sponda della sinistra idraulica del Torrente Santa Lucia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

