

Tribunale di Cagliari
Fallimento: RG n. 99/2017

Giudice Delegato: Dott. Gaetano SAVONA
Curatore: Dott.ssa Alessia GUERZONI

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 107 l.f. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura in epigrafe della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

Premesso che

- il Tribunale di Cagliari con provvedimento del 22.06.2017 ha dichiarato il fallimento n. 99/2017 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno 04/12/2025 alle ore 12.00 procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni generali di partecipazione pubblicate sul sito www.astetelematiche.it ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 100 (1 A)

Diritti di piena proprietà per la quota 1/2 su appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/3, posto al piano primo facente parte di un fabbricato ubicato in Assemmini (CA), con accesso dalla via Coghe n.119/A n° 5 vani, oltreché su posto auto scoperto posto al piano terra.

L'appartamento è costituito da un soggiorno con annesso balcone, cucina con annesso balcone, disimpegno, bagno, camera doppia, camera singola.

Il posto auto è localizzato sulla sinistra rispetto all'accesso carrabile, in aderenza alla recinzione di confine con la via Coghe.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- Foglio 30, particella 1823, sub. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, r.c. € 322,79 (appartamento);
- Foglio 30, particella 1823, sub. 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², r.c. € 27,27 (posto auto scoperto);

Il tutto confina: a Nord Ovest con la via Coghe, a Nord Est con il mappale 1568, a Sud Est con il mappale 1152 ed a Sud Ovest con il mappale 1772.

Disponibilità del bene: *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

Per l'appartamento l'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale si rileva una traslazione dell'immobile verso il lato Sud-Ovest ed un andamento differente del prospetto Sud-Ovest (lato destro del disegno) che, nella realtà, non è ortogonale alla muratura di tamponamento sul prospetto Sud-Est ed a quella divisoria con l'adiacente appartamento al piano (lato Nord-Ovest).*

Si rilevano, inoltre, la presenza di una muratura divisoria interna al vano bagno, indicata a sinistra della porta, che non è presente nella realtà, e lievi differenze delle posizioni degli infissi esterni."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 176 del 26.05.1997;
- Denuncia di inizio attività n. 120 del 04.10.2010;
- Pratica DUAPP 113/UT/2011;
- Certificato di agibilità n. 137 del 05.09.2016 dell'unità immobiliare al piano primo identificata al sub. 5 (appartamento);
- Richiesta di agibilità prot. 11832 del 03.05.2011 e Nota del Comune di Assemini del 06.05.2013 prot. 17705, relativa ad annullamento della dichiarazione di agibilità dell'immobile al piano terra a destinazione commerciale esistente in via Coghe n. 121.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 52.000,00

Offerta minima: € 39.000,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 101 (1 B)

Diritti di piena proprietà per la quota 1/2 su deposito/magazzino sito in Assemini (CA), con accessi dalla via Coghe n. 121 e n. 121/A, con area esterna di esclusiva pertinenza avente anche un accesso indipendente dalla via Coghe n. 123, posto al piano terra, categoria C/1, consistenza 176 m².

Il deposito/magazzino è attualmente costituito dai seguenti vani: laboratorio/deposito, deposito, antibagno 1, bagno 1, ufficio, antibagno 2, bagno 2, deposito 2, oltre area esterna, di esclusiva pertinenza del locale commerciale, è costituita da una parte scoperta (93,92 mq) destinata a parcheggio e da una parte coperta da una tettoia (41,70 mq), utilizzata come deposito.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 30, particella 1823, sub. 8, categoria C/1, classe 8, consistenza 176 m², r.c. € 3.017,76**

Il tutto confina: a Nord Ovest con la via Coghe, a Nord Est con il mappale 1568, a Sud Est con il mappale 1152 ed a Sud Ovest con il mappale 1772.

Disponibilità del bene: *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

Per il deposito/magazzino l'esperto segnala: *"la superficie catastale accertata è di 210 mq e non 176 mq come indicato nella visura; si precisa che la superficie catastale realmente accertata è di 221 mq, ma ci si dovrà riferire a quella assentibile (210 mq), ovvero quella che deriverà dalle demolizioni parziali necessariamente da eseguire per ricondurre l'unità immobiliare ad uno stato di liceità edilizia, come indicato nel paragrafo 6 - LICEITA' EDILIZIA);*

la classazione catastale attuale C/1 – Negozi e botteghe non è coerente né con l'utilizzo attuale, corrispondente alla categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri, né con lo stato assentito C/2 Magazzini e locali di deposito (NB – anche in questo caso si rimanda al capitolo 6 – LICEITA' EDILIZIA)." Ed ancora: "planimetria non è coerente con lo stato attuale riscontrato (comparazione in All. 5.6) né, soprattutto, con lo stato assentito.

Si rilevano le seguenti difformità:

- *l'immobile è traslato verso il lato Sud-Ovest;*
- *la forma è differente: il prospetto Sud-Ovest (lato destro del disegno) ha un andamento non ortogonale rispetto alle murature di tamponamento sui prospetti Sud-Est e Nord-Ovest, invece viene rappresentato ortogonale; anche la prima parte di muratura di tamponamento sul prospetto Nord-Est non è ortogonale ai muri di tamponamento ad esso coerenti; (NB – per accertare ciò sono state misurate le distanze tra le linee esterne delle pareti e le fincature del foglio: tali distanze risultano costanti mentre, invece, dovrebbero variare);*
- *non è rappresentato il vano deposito 2, che è privo di titolo edilizio;*
- *l'intera area esterna, sia laterale che posteriore, viene indicata LOCALE DI SGOMBERO, come se fosse interamente coperta mentre, in realtà, è presente una tettoia nella sola porzione sul fronte posteriore, che è anch'essa priva di titolo edilizio; la tettoia non è rappresentata;*
- *l'attuale vano ufficio viene indicato come SPOGLIATOIO e non viene rappresentata la finestratura superiore;*
- *l'attuale vano deposito 1 viene indicato come UFFICI;*

- *l'attuale vano laboratorio/deposito viene rappresentato diviso in tre vani di cui uno con destinazione DEPOSITO e due, con accessi sulla via Coghe, con destinazione LOCALE COMMERCIALE; in realtà esiste un unico ampio vano con destinazione laboratorio/deposito collegato, con due distinti infissi interni, al vano deposito 1 denominato UFFICI nella planimetria catastale;*
- *non viene rappresentata la tettoia sul retro dell'area esterna."*

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 176 del 26.05.1997;
- Denuncia di inizio attività n. 120 del 04.10.2010;
- Pratica DUAPP 113/UT/2011;
- Certificato di agibilità n. 137 del 05.09.2016 dell'unità immobiliare al piano primo identificata al sub. 5 (appartamento);
- Richiesta di agibilità prot. 11832 del 03.05.2011 e Nota del Comune di Assemini del 06.05.2013 prot. 17705, relativa ad annullamento della dichiarazione di agibilità dell'immobile al piano terra a destinazione commerciale esistente in via Coghe n. 121.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 67.000,00

Offerta minima: € 50.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 200 (2 A)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 su villetta capo schiera, categoria A/3 - posto al piano terra ubicato in località Costa Rei, comune di Muravera (CA), con accesso via Dei Gabbiani n°14, n° 3,5 vani.

Villetta capo schiera attualmente distribuita su tre livelli di piano (terra/rialzato, mansarda e seminterrato), oltre giardino su due lati.

L'immobile è costituito da camera con annesso disimpegno accessibile da una scala di tre gradini, bagno, soggiorno con camino, cucina e veranda coperta sul fronte anteriore.

Nella veranda coperta localizzata nella parte anteriore dell'immobile è presente una rampa di scale tramite la quale, percorrendola in discesa, si accede ai locali del piano seminterrato, costituiti da atrio, disimpegno, camera 1, camera 2 e bagno.

Nella parte posteriore del lotto è presente una terrazza (9,40 mq), raggiungibile dal giardino tramite scalette e accessibile direttamente dalla cucina (NB – avente la stessa quota di calpestio), nella quale sono stati realizzati un forno e un barbecue in muratura.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Muravera:

- **Foglio 40, particella 3569, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, r.c. € 207,87**

La villetta con accesso via Dei Gabbiani n°14 confina: a Nord con altro fabbricato della medesima schiera (mappale 3568), a Est con la via Dei Gabbiani, a Sud con l'area giardino di altra unità immobiliare (mappale 1015) e a Ovest con lo stradello di separazione con altra schiera edificata a monte (mappale 909).

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

Per la villetta capo schiera, con accesso via Dei Gabbiani n°14 l'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale. Dalla comparazione tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale si rileva una lieve traslazione dell'immobile verso il lato Ovest (lato posteriore del lotto), non significativa ai fini urbanistici.*

Inoltre:

- *il piano mansardato, peraltro da qualificare come locale di sgombero mancando dei requisiti minimi di altezza (2,40 m), non è rappresentato;*
- *l'attuale vano cucina è indicato soggiorno e, nell'attuale soggiorno (con camino) è indicato angolo cottura (A.C.);*
- *al piano seminterrato i vani camera 1 e camera 2 sono indicati come locali di sgombero e il bagno è indicato come ripostiglio; in realtà i due vani camera 1 e camera 2 hanno altezza utile maggiore di 2,40 m e dunque non sono qualificabili come locali di sgombero ma, tutt'al più, come ripostiglio o deposito o cantina; il bagno, avendo un'altezza < 2,40 m, è qualificabile come locale di sgombero;*
- *al piano seminterrato la posizione della finestra a vasistas della camera 1 non è corretta in quanto l'apertura è sull'adiacente parete ortogonale;*
- *non viene indicata la terrazza posteriore e la destinazione d'uso del vano esterno adibito a doccia, peraltro non indicata, è un locale di sgombero avendo un'altezza (non indicata) < 2,40 m;*

Le difformità planimetriche riscontrate debbono essere corrette con la presentazione di una nuova planimetria, ma solo in conseguenza ed in coerenza con gli interventi e le attività da eseguire per ricondurre il bene alla liceità edilizia, indicate nel paragrafo 6 – LICEITA' EDILIZIA.

A seguito della presentazione di una nuova planimetria varieranno anche i parametri estimativi (superficie, rendita catastale) dell'unità immobiliare e dovrà essere rettificato l'indirizzo."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 1233 del 25.06.1982;
- Concessione Edilizia n. 1605 del 21.05.1987;
- Certificato di destinazione urbanistica del 05.07.2021, relativo al foglio 40, mappali 3567 e 3569.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 66.000,00

Offerta minima: € 49.500,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 201 (2 B)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 su villetta capo schiera, categoria A/3 - posto al piano terra ubicato in località Costa Rei, comune di Muravera (CA), con accesso via Dei Gabbiani n°10, n° 3,5 vani.

Villetta capo schiera attualmente distribuita su due livelli di piano (terra/rialzato e seminterrato), oltre giardino su tre lati.

L'immobile è costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno e veranda coperta. Il soggiorno con angolo cottura è distribuito su due livelli a quota differente (differenza di quota 0,64 m) raccordati da una scaletta interna (in muratura, pavimentata) e limitati da un muretto in laterizio intonacato e tinteggiato.

Nella veranda coperta localizzata nella parte anteriore dell'immobile è presente una rampa di scale tramite la quale, percorrendola in discesa, si accede ai locali del piano seminterrato, costituiti da atrio (0,69 mq), disimpegno, camera 1, camera 2 e bagno.

Nella parte posteriore del lotto è presente un'area attrezzata, in parte pavimentata in calcestruzzo, dotata di un lavatoio, un barbecue in muratura e una riserva idrica.

Quest'area, risultante sottoquota rispetto al piano terra/rialzato, è accessibile anche dalla portafinestra della cucina tramite tre gradini in muratura.

Il giardino, che circonda tre lati dell'immobile, ha una superficie complessiva di 170,30 mq ed è caratterizzato da pendenza e terrazzamenti che degradano verso la strada.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Muravera:

- **Foglio 40, particella 3567, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, r.c. € 207,87**

La villetta con accesso via Dei Gabbiani n°10 confina: a Nord con il mappale 960, a Est con la via Dei Gabbiani, a Sud con il fabbricato centrale della medesima schiera (mappale 3568, come detto, non facente parte della procedura) e a Ovest con lo stradello di separazione con altra schiera edificata a monte (mappale 909).

Disponibilità del bene: libero

Situazione urbanistica e catastale:

Per la villetta capo schiera, con accesso via Dei Gabbiani n°10 l'esperto segnala: *“planimetria non è coerente Dalla comparazione tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale si rileva una lieve traslazione dell'immobile verso il lato Est (lato inferiore del disegno), non significativa ai fini urbanistici.*

Inoltre:

• *l'attuale vano soggiorno con angolo cottura è rappresentato diviso in soggiorno con A.C. e camera; la tramezzatura, invece, in realtà, è un semplice muretto che limita la parte del vano dove c'è realmente l'angolo cottura, che risulta a quota superiore; nel vano qualificato come soggiorno è indicato un angolo cottura (A.C.) in realtà non presente;*

• *al piano seminterrato i vani camera 1 e camera 2 sono indicati come locali di sgombero e il bagno è indicato come ripostiglio; in realtà i due vani camera 1 e camera 2 hanno altezza utile maggiore di 2,40 m e dunque non sono qualificabili come locali di sgombero ma, tutt'al più, come ripostiglio o deposito o cantina; il bagno, invece, avendo un'altezza utile < 2,40 m è qualificabile come locale di sgombero.*

Le difformità planimetriche riscontrate debbono essere corrette con la presentazione di una nuova planimetria, ma solo in conseguenza ed in coerenza con gli interventi e le attività da eseguire per ricondurre il bene alla liceità edilizia, indicate nel paragrafo 6 – LICEITA' EDILIZIA.

A seguito della presentazione di una nuova planimetria varieranno anche i parametri estimativi (superficie, rendita catastale) dell'unità immobiliare e dovrà essere rettificato l'indirizzo."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 1233 del 25.06.1982;
- Concessione Edilizia n. 1605 del 21.05.1987;
- Certificato di destinazione urbanistica del 05.07.2021, relativo al foglio 40, mappali 3567 e 3569.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 71.000,00

Offerta minima: € 53.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 300 (3 A)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su locale uso ufficio, categoria A/10 - posto al piano terra, int. 2, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via 2 Agosto 1980 n°20/A, n° 3,5 vani.

L'immobile è un ufficio modificato in appartamento attualmente è così costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, camera, antibagno, bagno e lavanderia.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 25, particella 2430, sub. 3, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, r.c. € 623,62**

I confini del fabbricato su cui insiste il lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Ovest con l'area di pertinenza del mappale 4104, nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano; tale mappale risulta confinante con il corso Europa;
- a Nord/Nord-Est con l'area di pertinenza del mappale 797, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano;
- a Est con l'area esterna di pertinenza del mappale 791 nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano e con il mappale 1592, che risulta essere uno stradello comune ai mappali 4058, 4116, 791, 792 e 1581, anch'essi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud con la via 2 Agosto 1980, ove è localizzato l'accesso al lotto.

Disponibilità del bene: *occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale.*

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale si rilevano:

- *differente destinazione d'uso dei vani e dell'unità immobiliare;*
- *differente forma e dimensione dei vani ATTESA e RIPOSTIGLIO;*
- *traslazione dell'immobile verso il lato Nord. .".*

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 61 del 31.05.1991;
- Concessione Edilizia e in sanatoria (ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/89) n. 164 del 09.12.1991;
- Concessione Edilizia n. 293 del 03.12.1998;
- Autorizzazione di abitabilità n. 162 del 01.07.2002, prot. 23093 del 06/10/1999, pratica edilizia n. 91-1998 (All. 6.4) è relativa alle unità immobiliari identificate al foglio 25, mappale 2480, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 12. **Pertanto, il lotto in oggetto è privo di agibilità.**

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 65.000,00

Offerta minima: € 48.750,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 301 (3 B)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su locale uso ufficio, categoria A/10 - posto al piano terra, int. 3, ubicato in comune di Assemmini (CA), con accesso via 2 Agosto 1980 n°20/A, n° 3,5 vani.

L'appartamento è costituito da un ingresso/sala d'attesa, ufficio 1, ufficio 2, antibagno e bagno.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemmini:

- **Foglio 25, particella 2430, sub. 4, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, r.c. € 623,62**

I confini del fabbricato su cui insiste il lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Ovest con l'area di pertinenza del mappale 4104, nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano; tale mappale risulta confinante con il corso Europa;
- a Nord/Nord-Est con l'area di pertinenza del mappale 797, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano;
- a Est con l'area esterna di pertinenza del mappale 791 nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano e con il mappale 1592, che risulta essere uno stradello comune ai mappali 4058, 4116, 791, 792 e 1581, anch'essi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud con la via 2 Agosto 1980, ove è localizzato l'accesso al lotto.

Disponibilità del bene: *Libero da persone, occupato da cose*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale.*

Dalla comparazione stato attuale/stato catastale si rilevano:

- *diversa distribuzione planimetrica per via della mancata rappresentazione del tramezzo nella sala attesa, in corrispondenza dell'antibagno e una maggiore larghezza della zona ingresso; conseguente maggiore consistenza della superficie del vano ingresso-sala attesa a svantaggio del vano ufficio 2 che ha una forma rettangolare e non più ad "L";*
- *una riduzione della larghezza del vano ufficio 1 il cui accesso non è laterale ma frontale all'ingresso;*
- *una sostanziale lieve traslazione delle murature perimetrali verso il lato Est;*
- *non è rappresentato un pilastro rilevabile nel vano ufficio 1."*

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 61 del 31.05.1991;
- Concessione Edilizia e in sanatoria (ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/89) n. 164 del 09.12.1991;
- Concessione Edilizia n. 293 del 03.12.1998;
- Autorizzazione di abitabilità n. 162 del 01.07.2002, prot. 23093 del 06/10/1999, pratica edilizia n. 91-1998 (All. 6.4) è relativa alle unità immobiliari identificate al foglio 25, mappale 2480, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 12. **Pertanto, il lotto in oggetto è privo di agibilità.**

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 92.000,00

Offerta minima: € 69.000,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 302 (3 C)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/2 - posto al piano 3, int. 10, ubicato in comune di Assemmini (CA), con accesso via 2 Agosto 1980 n°20/A, n° 5 vani.

L'appartamento è costituito da un ingresso-soggiorno con annesso balcone 1, cucina con annessa veranda, disimpegno, bagno, camera 1 e camera 2 con annesso balcone 3.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemmini:

- **Foglio 25, particella 2430, sub. 11, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, r.c. € 309,87**

I confini del fabbricato su cui insiste il lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Ovest con l'area di pertinenza del mappale 4104, nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano; tale mappale risulta confinante con il corso Europa;
- a Nord/Nord-Est con l'area di pertinenza del mappale 797, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano;
- a Est con l'area esterna di pertinenza del mappale 791 nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano e con il mappale 1592, che risulta essere uno stradello comune ai mappali 4058, 4116, 791, 792 e 1581, anch'essi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud con la via 2 Agosto 1980, ove è localizzato l'accesso al lotto.

Disponibilità del bene: *Occupato senza titolo*

L'esperto segnala: "*planimetria non è coerente con lo stato attuale.*

Dalla comparazione stato attuale/stato catastale (ancora All. 5.3) si rilevano:

- *una traslazione su più lati dell'immobile, in particolare verso il lato Sud;*
- *la mancata rappresentazione di un pilastro e relativo falso pilastro nel disimpegno;*
- *una minore consistenza di superficie dei balconi 1 e 3;*
- *il balcone 2 è stato trasformato, nella realtà, in una veranda."*

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 61 del 31.05.1991;
- Concessione Edilizia e in sanatoria (ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/89) n. 164 del 09.12.1991;
- Concessione Edilizia n. 293 del 03.12.1998;

- Autorizzazione di abitabilità n. 162 del 01.07.2002, prot. 23093 del 06/10/1999, pratica edilizia n. 91-1998 (All. 6.4) è relativa alle unità immobiliari identificate al foglio 25, mappale 2480, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 12. **Pertanto, il lotto in oggetto è privo di agibilità.**

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 113.000,00

Offerta minima: € 84.750,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 303 (3 D)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su posto auto scoperto, categoria C/6 - posto al piano T, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via 2 Agosto 1980 n°20/A.

Di forma rettangolare dimensioni 2,40 x 6,09 m, localizzato nell'area esterna di pertinenza, cui si accede tramite il cancello carrabile, sulla destra rispetto al corpo di fabbrica in aderenza e allineato alla recinzione in muratura realizzata sul confine Est del lotto.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 25, particella 2430, sub. 26, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², r.c. € 29,54**

I confini del fabbricato su cui insiste il lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Ovest con l'area di pertinenza del mappale 4104, nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano; tale mappale risulta confinante con il corso Europa;
- a Nord/Nord-Est con l'area di pertinenza del mappale 797, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano;
- a Est con l'area esterna di pertinenza del mappale 791 nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano e con il mappale 1592, che risulta essere uno stradello comune ai mappali 4058, 4116, 791, 792 e 1581, anch'essi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud con la via 2 Agosto 1980, ove è localizzato l'accesso al lotto.

Disponibilità del bene: *Libero*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: "*planimetria non è coerente con lo stato attuale.*

Dalla comparazione stato attuale/stato catastale si rileva una differenza tra la superficie rilevata (mq 14,62) e quella indicata nella planimetria (mq 13,44)."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 61 del 31.05.1991;
- Concessione Edilizia e in sanatoria (ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/89) n. 164 del 09.12.1991;
- Concessione Edilizia n. 293 del 03.12.1998;
- Autorizzazione di abitabilità n. 162 del 01.07.2002, prot. 23093 del 06/10/1999, pratica edilizia n. 91-1998 (All. 6.4) è relativa alle unità immobiliari identificate al foglio 25, mappale 2480, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 12. **Pertanto, il lotto in oggetto è privo di agibilità.**

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 7.000,00

Offerta minima: € 5.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 300,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 304 (3 E)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su posto auto scoperto, categoria C/6 - posto al piano T, ubicato in comune di Assemmini (CA), con accesso via 2 Agosto 1980 n°20/A.

Di forma rettangolare dimensioni 2,40 x 6,09 m, localizzato nell'area esterna di pertinenza, cui si accede tramite il cancello carrabile, sulla destra rispetto al corpo di fabbrica in aderenza e allineato alla recinzione in muratura realizzata sul confine Est del lotto.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemmini:

- **Foglio 25, particella 2430, sub. 27, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², r.c. € 29,54**

I confini del fabbricato su cui insiste il lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Ovest con l'area di pertinenza del mappale 4104, nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano; tale mappale risulta confinante con il corso Europa;

- a Nord/Nord-Est con l'area di pertinenza del mappale 797, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano;
- a Est con l'area esterna di pertinenza del mappale 791 nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano e con il mappale 1592, che risulta essere uno stradello comune ai mappali 4058, 4116, 791, 792 e 1581, anch'essi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud con la via 2 Agosto 1980, ove è localizzato l'accesso al lotto.

Disponibilità del bene: *Libero*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale.*

Dalla comparazione stato attuale/stato catastale si rileva una differenza tra la superficie rilevata (mq 14,62) e quella indicata nella planimetria (mq 13,44)."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 61 del 31.05.1991;
- Concessione Edilizia e in sanatoria (ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/89) n. 164 del 09.12.1991;
- Concessione Edilizia n. 293 del 03.12.1998;
- Autorizzazione di abitabilità n. 162 del 01.07.2002, prot. 23093 del 06/10/1999, pratica edilizia n. 91-1998 (All. 6.4) è relativa alle unità immobiliari identificate al foglio 25, mappale 2480, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 12. **Pertanto, il lotto in oggetto è privo di agibilità.**

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 7.000,00

Offerta minima: € 5.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 300,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 305 (3 F)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su posto auto scoperto, categoria C/6 - posto al piano T, int. 10, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via 2 Agosto 1980 n°20/A.

Di forma rettangolare dimensioni 2,40 x 6,07 m, localizzato nell'area esterna di pertinenza, cui si accede tramite il cancello carrabile, sulla destra rispetto al corpo di fabbrica in aderenza e allineato alla recinzione in muratura realizzata sul confine Est del lotto.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 25, particella 2430, sub. 28, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², r.c. € 29,54**

I confini del fabbricato su cui insiste il lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Ovest con l'area di pertinenza del mappale 4104, nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano; tale mappale risulta confinante con il corso Europa;
- a Nord/Nord-Est con l'area di pertinenza del mappale 797, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano;
- a Est con l'area esterna di pertinenza del mappale 791 nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano e con il mappale 1592, che risulta essere uno stradello comune ai mappali 4058, 4116, 791, 792 e 1581, anch'essi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud con la via 2 Agosto 1980, ove è localizzato l'accesso al lotto.

Disponibilità del bene: *Libero*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale.*

Dalla comparazione stato attuale/stato catastale si rileva una differenza tra la superficie rilevata (mq 14,57) e quella indicata nella planimetria (mq 13,44)."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 61 del 31.05.1991;
- Concessione Edilizia e in sanatoria (ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/89) n. 164 del 09.12.1991;
- Concessione Edilizia n. 293 del 03.12.1998;
- Autorizzazione di abitabilità n. 162 del 01.07.2002, prot. 23093 del 06/10/1999, pratica edilizia n. 91-1998 (All. 6.4) è relativa alle unità immobiliari identificate al foglio 25, mappale 2480, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 12. **Pertanto, il lotto in oggetto è privo di agibilità.**

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 7.000,00

Offerta minima: € 5.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 300,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su posto auto scoperto, categoria C/6 - posto al piano T, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via 2 Agosto 1980 n°20/A.

Di forma rettangolare dimensioni 2,40 x 5,99 m, localizzato nell'area esterna di pertinenza, cui si accede tramite il cancello carrabile, sulla destra rispetto al corpo di fabbrica in aderenza e allineato alla recinzione in muratura realizzata sul confine Est del lotto.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territoriale di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 25, particella 2430, sub. 29, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 m², r.c. € 29,54**

I confini del fabbricato su cui insiste il lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Ovest con l'area di pertinenza del mappale 4104, nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano; tale mappale risulta confinante con il corso Europa;
- a Nord/Nord-Est con l'area di pertinenza del mappale 797, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano;
- a Est con l'area esterna di pertinenza del mappale 791 nel quale è stato edificato un fabbricato pluripiano e con il mappale 1592, che risulta essere uno stradello comune ai mappali 4058, 4116, 791, 792 e 1581, anch'essi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud con la via 2 Agosto 1980, ove è localizzato l'accesso al lotto.

Disponibilità del bene: *Libero*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale.*

Dalla comparazione stato attuale/stato catastale si rileva una differenza tra la superficie rilevata (mq 14,38) e quella indicata nella planimetria (mq 13,44)."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 61 del 31.05.1991;
- Concessione Edilizia e in sanatoria (ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/89) n. 164 del 09.12.1991;
- Concessione Edilizia n. 293 del 03.12.1998;
- Autorizzazione di abitabilità n. 162 del 01.07.2002, prot. 23093 del 06/10/1999, pratica edilizia n. 91-1998 (All. 6.4) è relativa alle unità immobiliari identificate al foglio 25, mappale 2480, sub 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 12. **Pertanto, il lotto in oggetto è privo di agibilità.**

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 7.000,00

Offerta minima: € 5.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 300,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 400 (4 A)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/2 - posto al piano 2, int. 10, ubicato in comune di Tarvisio (UD), con accesso via 25 Marzo 1944 n. 2, n° 3 vani.

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura nel quale vi è anche l'ingresso dal pianerottolo, una camera e un bagno.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territoriale di Udine – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Tarvisio:

- **Sez. Urbana A, Foglio 5, mappale .103/3, sub. 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, r.c. € 371,85**

I confini del fabbricato su cui insiste il lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Nord Est con la via 25 Marzo 1944;
- a Nord Ovest con la via Giovanni Paolo II;
- a Sud Ovest con la via Vittorio Veneto;
- a Sud Est, dove c'è un'area esterna a giardino, con il mappale .103/1 nel quale è presente una distinta palazzina.

Disponibilità del bene: *Libero da persone, occupato da cose*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria è coerente con lo stato attuale."*

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 63 del 12.08.1980;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 63/1980 - Variante n. 1 del 25.09.1981;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 63/1980 - Variante n. 2 del 26.10.1982;
- Certificato di prevenzione incendi n. 1964 del 16.06.1982;
- Certificato di abitabilità – Uso prot. 1035 del 01.04.1983;
- Strutture in conglomerato cementizio armato
 - o Asseverazione del Direttore dei lavori del 07.06.1982
 - o Deposito collaudo statico n. 3638 del 06.05.1982
 - o Deposito collaudo statico n. 2050 del 22.12.1982
 - o Deposito collaudo statico n. 2106 del 22.12.1982
- Impianti (ex L. 373/1976)
 - o Comunicazione di deposito della documentazione relativa all'isolamento termico di edificio del 14.02.1981 – Pos. 69 e Tavola 3 – piano 2
 - o Denuncia di impianto termico del 24.03.1983 – Pos. 110 e tavola 3 piano 2
 - o Certificato di isolamento del 24.03.1983

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 64.000,00

Offerta minima: € 48.000,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 401 (4 B)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/2 - posto al piano 2, int. 310, ubicato in comune di Tarvisio (UD), con accesso via Romana n. 91, n° 3 vani.

Costituisce pertinenza dell'appartamento un piccolo vano accessibile dal pianerottolo intermedio, localizzato tra il secondo ed il terzo piano, definito "veranda" nella planimetria catastale, comune alle cinque unità immobiliari costituenti il piano terzo della scala al civico n. 91, accatastata come subalterno 69 e classata come *bene comune non censibile*.

Oltre box/autorimessa categoria A/2 - posto al piano S2, int. 7, ubicato in comune di Tarvisio (UD), con accesso via Romana n. 93, consistenza 13 m².

L'appartamento è costituito da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un'altra camera e un piccolo terrazzo.

Il box/autorimessa è costituito da un unico vano dimensioni nette 2,53x5,26 m (13,31 mq).

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Udine – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Tarvisio:

- Sez. Urbana A, Foglio 5, mappale .463, sub. 52, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, r.c. € 371,85 (appartamento);
- Sez. Urbana A, Foglio 3, mappale .516, sub. 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 m²., r.c. € 42,30 (box/autorimessa)

I confini del lotto sono i seguenti:

in senso orario: con l'interno 309, con lo spazio comune del piano terzo, con il corpo ascensore e con il vano scala (appartamento);

Il box/autorimessa confini non indicati in perizia.

Disponibilità del bene: *Libero da persone, occupato da cose*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala per l'appartamento: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale/stato catastale risulta:*

- *una diversa distribuzione planimetrica con realizzazione di una camera sul lato Sud Est con accesso al balcone;*
- *la realizzazione di una porta di accesso diretto dal soggiorno al bagno padronale.*

Nella planimetria catastale si rileva un'annotazione manoscritta "comune" in corrispondenza di una veranda localizzata nel semipianerottolo tra il secondo e il terzo piano.

Trattasi di un'unità immobiliare in comune a tutte e cinque le unità immobiliari esistenti al piano terzo ed è assegnata in quota di 1/5 ciascuna."

Per il box/autorimessa l'esperto segnala: *"planimetria è coerente con lo stato attuale."*

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia per l'appartamento:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 31 del 21.12.1971;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 31/1971 - Variante n. 1 del 25.07.1973;
- Autorizzazione di abitabilità prot. 12310 del 10.01.1975

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia per il box/autorimessa:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 133/79 del 16.04.1980;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 133/1979 - Variante n. 1 del 10.06.1982;
- Concessione per la esecuzione di opere n. 133/1979 - Variante n. 2 del 10.06.1983;
- Strutture in conglomerato cementizio armato
o Asseverazione del Direttore dei lavori del 05.08.1983;
o Certificato di collaudo statico del 05.03.1983;
o Dichiarazione finale del Direttore dei lavori del 15.12.1982;
- Istanza per ottenere il permesso di abitabilità del 14.08.1984
o Domanda del 13.08.1984
o Tavola 1 – Pianta garages / Scantonato / Piano terra
- Relazione Tecnico Urbanistica del Comune di Tarvisio del 02.10.1984 di respingimento dell'istanza del 14.08.1984;
- Istanza del 19.07.1985 per rilascio attestazione ex art. 41 L. 47/1985;
- Parere di conformità Vigili del Fuoco prot. n. 8965 del 29.07.2000.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 72.800,00

Offerta minima: € 54.600,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 500 (5 A)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su locale magazzino, oggi utilizzato come appartamento ad uso civile abitazione, categoria C/2 - posto al piano T, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso corso America n. 117/119, consistenza 90 m².

Il locale magazzino, oggi utilizzato appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno 1, bagno 1, camera 1, disimpegno 2, bagno 2, camera 2, camera 3. Dalla cucina e dalla camera 2 è possibile accedere al cortile retrostante (41,70 mq), confinato sul retro ed inaccessibile dall'esterno.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territoriale di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- Foglio 25, p.lla 638, sub. 1 graffato 4, categoria C/2, classe U, consistenza 90 m², r.c. € 97,61

I confini del fabbricato su cui insiste il lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Sud Ovest con il corso America;
- a Nord Ovest con il mappale 637, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano, costruito in aderenza;
- a Nord Est con l'area di pertinenza del mappale 948, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano, costruito in distacco;
- a Sud Est con area libera inerbita e piantumata, di pertinenza comunale.

Disponibilità del bene *occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale. Dalla comparazione stato attuale / stato catastale si rileva che l'immobile rappresentato nella planimetria catastale è un magazzino con un ingresso dal vano scala e un accesso carrabile dalla via Siotto Pintor, dotato di retrostante cortile di esclusiva pertinenza, accessibile da altra apertura carrabile presente nel prospetto posteriore disposta simmetricamente a quella sulla via Siotto Pintor. Nella realtà, invece, il magazzino e il passo carraio sono stati trasformati in un'abitazione, con annessione di una volumetria aggiuntiva realizzata su parte del cortile nella quale è stata ricavata la cucina. In buona sostanza è stato realizzato un cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare preesistente da Magazzino (C/2) in Abitazione di tipo civile (A/2)."*

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 175 del 05.05.1981;
- Progetto per la sopraelevazione di un fabbricato esistente da adibire a civile abitazione (Piante, Prospetti, Sezione), approvato il 04.05.1981;
- Concessione Edilizia n. 154 del 26.08.1982, pratica edilizia n. 109 del 1982 per Progetto di variante interna di un fabbricato in via Siotto Pintor s.n.;
- Progetto per la sopraelevazione di un fabbricato esistente da adibire a civile abitazione (Piante, Prospetti, Sezione), approvato il 25.08.1982;

- Certificazione dell'Ufficiale Sanitario Supplente del Comune di Assemini del 07.09.1982, sulla rispondenza ai requisiti igienico sanitari previsti dalla legge, degli appartamenti al primo e secondo piano del fabbricato realizzato in via Siotto Pintor s.n.;
- Autorizzazione di abitabilità n. 10685 del 08.09.1982 del fabbricato realizzato in via Siotto Pintor s.n. di cui alla pratica edilizia n. 109/1982;
- Concessione Edilizia n. 201 del 05.06.1997, pratica edilizia n. 215 del 1996 per Variante in art. 13 al piano terra di un fabbricato da adibire a civile abitazione in corso America s.n.;
- Progetto Variante in art. 13 al piano terra di un fabbricato da adibire a civile abitazione Sito in Corso America (ex Via Siotto Pintor) approvato il 27.02.1997.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 58.000,00

Offerta minima: € 43.500,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 501 (5 B)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/2 - posto al piano 1, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso corso America n. 117/119, consistenza n.6 vani.

L'appartamento è costituito da salone, soggiorno, cucina, disimpegno, camera 1, camera 2, bagno 1, bagno 2, balcone 1 (prospettante sul retro), balcone 2 (prospettante sul corso America). Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare il 50% indiviso del lastrico solare costituente la copertura del fabbricato.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 25, p.lla 638, sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, r.c. € 192,12**

I confini del fabbricato su cui insiste il lotto, in senso orario, sono i seguenti:

- a Sud Ovest con il corso America;
- a Nord Ovest con il mappale 637, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano, costruito in aderenza;
- a Nord Est con l'area di pertinenza del mappale 948, anch'esso con all'interno un fabbricato pluripiano, costruito in distacco;

- a Sud Est con area libera inerbita e piantumata, di pertinenza comunale.

Disponibilità del bene *occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: "*planimetria è coerente con lo stato attuale.*"

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 175 del 05.05.1981;
- Progetto per la sopraelevazione di un fabbricato esistente da adibire a civile abitazione (Piante, Prospetti, Sezione), approvato il 04.05.1981;
- Concessione Edilizia n. 154 del 26.08.1982, pratica edilizia n. 109 del 1982 per Progetto di variante interna di un fabbricato in via Siotto Pintor s.n.;
- Progetto per la sopraelevazione di un fabbricato esistente da adibire a civile abitazione (Piante, Prospetti, Sezione), approvato il 25.08.1982;
- Certificazione dell'Ufficiale Sanitario Supplente del Comune di Assemini del 07.09.1982, sulla rispondenza ai requisiti igienico sanitari previsti dalla legge, degli appartamenti al primo e secondo piano del fabbricato realizzato in via Siotto Pintor s.n.;
- Autorizzazione di abitabilità n. 10685 del 08.09.1982 del fabbricato realizzato in via Siotto Pintor s.n. di cui alla pratica edilizia n. 109/1982;
- Concessione Edilizia n. 201 del 05.06.1997, pratica edilizia n. 215 del 1996 per Variante in art. 13 al piano terra di un fabbricato da adibire a civile abitazione in corso America s.n.;
- Progetto Variante in art. 13 al piano terra di un fabbricato da adibire a civile abitazione Sito in Corso America (ex Via Siotto Pintor) approvato il 27.02.1997.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 83.000,00

Offerta minima: € 62.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su locale artigianale, categoria C/3 - posto al piano seminterrato, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via Sacco n. 51/D, consistenza 53 m².

Il locale ha forma sub-rettangolare ed è attualmente costituito da un unico vano di superficie netta 53,85 mq, con due pilastri interni.

Non è dotato di impiantistica elettrica e idrica ed è privo di infissi sul lato di accesso, che risulta libero.

Nella parte aderente al confine con il fabbricato attiguo, sotto l'intradosso del solaio, è presente una tubazione in PVC a servizio delle unità immobiliari soprastanti. Tale tubazione, che costituisce una servitù idrica, attraversa l'intero immobile e fuoriesce nel prospetto anteriore, dove si innesta ad altra colonna montante del maggiore stabile, incassata entro un falso pilastro realizzato in muratura intonacata e tinteggiata.

L'immobile non è completato e non è funzionale per la destinazione d'uso assegnata, in quanto mancante dei servizi igienici, di parte degli infissi esterni, dell'impiantistica elettrica e dell'impiantistica idrica e non risulta coerente con le rappresentazioni riportate nella planimetria catastale e negli elaborati grafici del progetto approvato.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 32, p.lla 897, sub 2, categoria C/3, classe U, consistenza 53 m², r.c. € 164,23**

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 897 del foglio 32, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con le aree esterne dei mappali 206 e 1185, entrambi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud Est con le aree di pertinenza dei mappali 434 e 432, anch'essi entrambi edificati (il 434 con fabbricato pluripiano);
- a Sud Ovest in parte con le aree esterne del mappale 1129 ed in parte in aderenza con il fabbricato pluripiano ivi edificato, avente altezza inferiore rispetto alla palazzina in esame, tale da determinare una parte superiore libera;

su parte del mappale 1129 è stato ricavato lo stradello di collegamento tra il mappale 897 e la via Sacco;

- a Nord Ovest con il mappale 722 (inedificato e destinato a verde pubblico) e con parte dell'area libera del mappale 1185 sopra citato.

Disponibilità del bene libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale.*

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale si rileva che non sono presenti il bagno, l'antibagno, del tamponamento e gli infissi sul fronte anteriore, non realizzati.

Si rileva, ancora, la rappresentazione di una finestra sulla parete divisoria con il disimpegno che conduce al vano scala, che non è stata realizzata.

La visura catastale è dunque caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato attuale rilevato.

L'immobile è accatastato come C/3 Laboratori per arti e mestieri, ma non è stato completato come da progetto approvato e non possiede i requisiti per la categoria C/3.

Inoltre, la superficie catastale è di 61 mq e non di 58 mq come indicato nella visura e non è presente l'indicazione del n. civico (51D).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile con categoria F3 Unità in corso di costruzione, presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di visura, con conseguente variazione della rendita catastale."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 110 del 29.07.1999;
- Concessione Edilizia n. 75 del 29.04.2003;
- Autorizzazione di agibilità parziale n. 151 del 08.08.2014.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 15.800,00

Offerta minima: € 11.850,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 601 (6 B)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su locale artigianale, categoria C/3 - posto al piano seminterrato, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via Sacco n. 51/D, consistenza 47 m².

Il locale ha forma sub-rettangolare ed è attualmente costituito da un unico vano di superficie netta 45,48 mq, con due pilastri interni.

Non è dotato di impiantistica elettrica e idrica ed è privo di infissi sul lato di accesso, che risulta libero.

Nell'intradosso del solaio sono presenti due tubazioni in PVC a servizio delle unità immobiliari soprastanti. Tali tubazioni, che costituiscono una servitù idrica, attraversano l'intero immobile e fuoriescono nel prospetto anteriore, dove si innestano ad altra/e tubazioni fognarie del maggiore stabile, incassate entro un falso pilastro realizzato in muratura intonacata e tinteggiata. Sul soffitto, in corrispondenza delle curve delle dette tubazioni, sono presenti degradi da infiltrazioni per un verosimile malfunzionamento / rottura / rigurgito dei raccordi.

L'immobile non è completato e non è funzionale per la destinazione d'uso assegnata, in quanto mancante dei servizi igienici, di parte degli infissi esterni, dell'impiantistica elettrica e dell'impiantistica idrica e non risulta coerente con le rappresentazioni riportate nella planimetria catastale e negli elaborati grafici del progetto approvato.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 32, p.lla 897, sub 3, categoria C/3, classe U, consistenza 47 m², r.c. € 145,64**

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 897 del foglio 32, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con le aree esterne dei mappali 206 e 1185, entrambi edificati con fabbricati pluripiano;
 - a Sud Est con le aree di pertinenza dei mappali 434 e 432, anch'essi entrambi edificati (il 434 con fabbricato pluripiano);
 - a Sud Ovest in parte con le aree esterne del mappale 1129 ed in parte in aderenza con il fabbricato pluripiano ivi edificato, avente altezza inferiore rispetto alla palazzina in esame, tale da determinare una parte superiore libera;
- su parte del mappale 1129 è stato ricavato lo stradello di collegamento tra il mappale 897 e la via Sacco;
- a Nord Ovest con il mappale 722 (inedificato e destinato a verde pubblico) e con parte dell'area libera del mappale 1185 sopra citato.

Disponibilità del bene libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale.*

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale si rileva una sagoma differente (ulteriore risega nella parete divisoria con l'adiacente disimpegno che conduce al vano scala), l'assenza del bagno, dell'antibagno, del tamponamento e degli infissi sul fronte anteriore, non realizzati.

Si rileva, ancora, la rappresentazione di una finestra sulla parete divisoria con il disimpegno che conduce al vano scala, che non è stata realizzata.

La visura catastale è dunque caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato attuale rilevato.

L'immobile è accatastato come C/3 Laboratori per arti e mestieri, ma non è stato completato come da progetto approvato e non possiede i requisiti per la categoria C/3.

Inoltre, la superficie catastale è di 51 mq e non di 50 mq come indicato nella visura e non è presente l'indicazione del n. civico (51D).

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile con categoria F3 Unità in corso di costruzione, presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di visura, con conseguente variazione della rendita catastale. Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile con categoria F3 Unità in corso di costruzione, presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di visura, con conseguente variazione della rendita catastale."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 110 del 29.07.1999;
- Concessione Edilizia n. 75 del 29.04.2003;
- Autorizzazione di agibilità parziale n. 151 del 08.08.2014.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 9.000,00

Offerta minima: € 6.750,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 200,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 602 (6 C)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/3 - posto al piano primo, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via Sacco n. 51/D, consistenza 4 vani.

L'appartamento è costituito da un ingresso con angolo cottura con balcone 2 da esso accessibile, disimpegno, bagno, camera 1 e camera 2, un balcone accessibile da entrambe le camere da letto.

Oltre piena proprietà di posto auto scoperto (in perizia immobile n.7), categoria C/6, consistenza 11 m², localizzato nell'area esterna di pertinenza al livello seminterrato, cui si accede tramite il cancello carrabile, percorrendo interamente le due rampe che contornano la palazzina.

Il posto auto è il terz'ultimo a destra e risulta in aderenza al muro di sostegno in conglomerato cementizio armato realizzato sul lato Sud Ovest (confine con il mappale 1129) e con area di manovra sugli altri tre lati.

Ha forma rettangolare dimensioni 2,28 x 4,93 m².

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- Foglio 32, p.lla 897, sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, r.c. € 258,23 (appartamento);
- Foglio 32, p.lla 897, sub 13, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m², r.c. € 25,00 (posto auto scoperto).

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 897 del foglio 32, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con le aree esterne dei mappali 206 e 1185, entrambi edificati con fabbricati pluripiano;
- a Sud Est con le aree di pertinenza dei mappali 434 e 432, anch'essi entrambi edificati (il 434 con fabbricato pluripiano);
- a Sud Ovest in parte con le aree esterne del mappale 1129 ed in parte in aderenza con il fabbricato pluripiano ivi edificato, avente altezza inferiore rispetto alla palazzina in esame, tale da determinare una parte superiore libera;

su parte del mappale 1129 è stato ricavato lo stradello di collegamento tra il mappale 897 e la via Sacco;

- a Nord Ovest con il mappale 722 (inedificato e destinato a verde pubblico) e con parte dell'area libera del mappale 1185 sopra citato.

Disponibilità del bene *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: "planimetria è sostanzialmente coerente con lo stato attuale rilevato, considerando le discrepanze grafiche che si ritengono tollerabili.

La visura catastale è caratterizzata dall'errata indicazione del civico, che è il 51D.

Occorre dunque modificare tale indicazione."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 110 del 29.07.1999;
- Concessione Edilizia n. 75 del 29.04.2003;
- Autorizzazione di agibilità parziale n. 151 del 08.08.2014.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 84.000,00

Offerta minima: € 63.000,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.700,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 603 (6 D)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/3 - posto al piano primo, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via Sacco n. 51/D, consistenza 4 vani.

L'appartamento è costituito da un ingresso con angolo cottura con balcone 2 da esso accessibile, disimpegno, bagno, camera 1 e camera 2, un balcone accessibile da entrambe le camere da letto.

Oltre piena proprietà di posto auto scoperto (in perizia immobile n.8), categoria C/6, consistenza 12 m², localizzato nell'area esterna di pertinenza al livello seminterrato, cui si accede tramite il cancello carrabile, percorrendo interamente le due rampe che contornano la palazzina.

Il posto auto è il primo, sulla destra, del livello seminterrato e risulta in aderenza al muro di sostegno in conglomerato cementizio armato realizzato sul lato Nord Est (confine con i mappali 1185 e 1206) e sul lato Nord Ovest (mappale 1185). Risulta altresì in aderenza con area di manovra sul lato Sud Ovest e con il posto auto n. 16 (sub. 16) sul lato Sud Est.

Ha forma sub-rettangolare dimensioni 2,22 x 5,51 m².

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 32, p.lla 897, sub 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, r.c. € 258,23 (appartamento);**
- **Foglio 32, p.lla 897, sub 15, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², r.c. € 27,27 (posto auto scoperto).**

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 897 del foglio 32, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con le aree esterne dei mappali 206 e 1185, entrambi edificati con fabbricati pluripiano;
 - a Sud Est con le aree di pertinenza dei mappali 434 e 432, anch'essi entrambi edificati (il 434 con fabbricato pluripiano);
 - a Sud Ovest in parte con le aree esterne del mappale 1129 ed in parte in aderenza con il fabbricato pluripiano ivi edificato, avente altezza inferiore rispetto alla palazzina in esame, tale da determinare una parte superiore libera;
- su parte del mappale 1129 è stato ricavato lo stradello di collegamento tra il mappale 897 e la via Sacco;
- a Nord Ovest con il mappale 722 (inedificato e destinato a verde pubblico) e con parte dell'area libera del mappale 1185 sopra citato.

Disponibilità del bene *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria è sostanzialmente coerente con lo stato attuale rilevato, considerando le discrepanze grafiche che si ritengono tollerabili.*

La visura catastale è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato rilevato:

- *la superficie catastale è di 65 mq - escluse aree scoperte 60 mq, mentre in visura è indicato 66 mq - escluse aree scoperte 60 mq;*
- *non è presente l'indicazione del civico.*

Occorre dunque modificare i dati catastali indicati nella visura con conseguente variazione della rendita catastale."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 110 del 29.07.1999;
- Concessione Edilizia n. 75 del 29.04.2003;
- Autorizzazione di agibilità parziale n. 151 del 08.08.2014.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 92.700,00

Offerta minima: € 69.525,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.900,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 700 (7 A)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su locale artigianale, oggi utilizzato come appartamento ad uso civile abitazione, categoria C/3, posto al piano terra, ubicato in comune di Assemmini (CA), con accesso via Piras n. 28, consistenza 82 m².

È costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera 1, camera 2, camera 3 e balcone accessibile dal bagno e prospettante sull'area cortilizia occupata.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemmini:

- **Foglio 30, p.lla 551, sub 1, categoria C/3, classe U, consistenza 82 m², r.c. € 254,12**

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 551 del foglio 30, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con i mappali 1749 e 1751, quest'ultimo edificato in aderenza con fabbricato pluripiano;
- a Sud Est con il mappale 552, anch'esso edificato in distacco con fabbricato pluripiano;
- a Sud Ovest con la via Piras (ricadente nel mappale 1750);
- a Nord Ovest con l'area in terra costituente il mappale 1750.

L'unità confina a Nord Est con il vano scala (NB – senza collegamento), a Sud Est con l'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest con la via Piras ed a Nord Ovest con l'area cortilizia occupata.

Disponibilità del bene *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale rilevato.*

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale si rileva che:

- *l'immobile non è un laboratorio per arti e mestieri (C/3) costituito da un ampio vano e servizi igienici (antibagno e bagno), bensì un'abitazione con una distribuzione interna come da rilievo (tre camere, soggiorno con angolo cottura, ingresso disimpegno, bagno e un balcone);*
- *le due aperture carrabili sul prospetto principale alla via Piras (traversa via Coghe) sono state trasformate in due finestre e un portoncino e sulle pareti laterali prospettanti sulle due aree cortilizie sono state aperte quattro luci;*
- *non è rappresentato il balcone presente sul prospetto Nord Ovest.*

La visura catastale è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato attuale rilevato.

L'immobile è accatastato come C/3 Laboratori per arti e mestieri, ma è un'Abitazione di tipo civile categoria A/2.

Inoltre, la superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 95 mq (92 escluse aree scoperte) e non di 89 mq come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "28".

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia".

*"Oltre alle attività di conformizzazione catastale, è necessario **accatastare le due aree cortilizie** come **area comune non censibile** di pertinenza dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, in coerenza con quanto previsto nel progetto approvato. Ciò anche in riferimento alla necessità urbanistica ed edilizia (Agibilità) che tali aree debbano essere assegnate quali spazi parcheggi ai soggetti proprietari o utilizzatori delle unità immobiliari che, al momento, sono tutti in capo alla procedura fallimentare.*

Si dovrà conseguentemente costituire un nuovo subalterno (n. 7) e predisporre l'Elenco dei subalterni aggiornato e l'Elaborato Planimetrico, al momento non presente."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Licenza di costruzione n. 179/1974 del 04.07.1974;
- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 del 30.12.1986, numero progressivo 0488383609, protocollo generale 21281 – Domanda di condono n. 1344 del 31.12.1986.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 76.700,00

Offerta minima: € 57.525,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.600,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 701 (7 B)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/2, posto al piano terra, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via Piras n. 26, consistenza 4,5 vani.

È costituito ingresso disimpegno, bagno, soggiorno, camera 1, camera 2, cucina, balcone accessibile dalla cucina e in continuità con un'area cortilizia coperta ad esso collegato, parte della maggiore area cortilizia coperta presente sul lato Nord Ovest del lotto.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 30, p.lla 551, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, r.c. € 123,17**

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 551 del foglio 30, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con i mappali 1749 e 1751, quest'ultimo edificato in aderenza con fabbricato pluripiano;
- a Sud Est con il mappale 552, anch'esso edificato in distacco con fabbricato pluripiano;
- a Sud Ovest con la via Piras (ricadente nel mappale 1750);
- a Nord Ovest con l'area in terra costituente il mappale 1750.

L'unità confina a Nord Est con la palazzina del mappale 1751, a Sud Est con l'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest con il corpo scala e con l'Immobile n. 1 (sub. 1) ed a Nord Ovest con l'area cortilizia occupata.

Disponibilità del bene *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale rilevato.*

Dalla comparazione stato attuale / stato catastale, tenendo conto delle tolleranze tra disegno manuale del 1979 e disegno CAD dell'attualità, con riferimento all'appartamento si rileva una sostanziale coerenza quanto a forma e partizione interna. Il balcone sull'area cortilizia Nord Ovest, invece, nella planimetria catastale ha una consistenza maggiore rispetto alla realtà in quanto si estende verso l'adiacente Immobile n. 1 – sub. 1 e pure lateralmente sulla muratura di confine sul lato Nord Est.

L'attuale area "cortile", invece, non è rappresentata nella planimetria catastale.

La visura catastale è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato attuale rilevato.

La superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 109 mq (100 escluse aree scoperte) e non di 123 mq (109 mq escluse aree scoperte) come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "26".

Inoltre, viene erroneamente indicato piano 1 invece che piano T.

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia".

"Oltre alle attività di conformizzazione catastale, è necessario accatastare le due aree cortilizie come area comune non censibile di pertinenza dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, in coerenza con quanto previsto nel progetto approvato. Ciò anche in riferimento alla necessità urbanistica ed edilizia (Agibilità) che tali aree debbano essere assegnate quali spazi parcheggi ai soggetti proprietari o utilizzatori delle unità immobiliari che, al momento, sono tutti in capo alla procedura fallimentare.

Si dovrà conseguentemente costituire un nuovo subalterno (n. 7) e predisporre l'Elenco dei subalterni aggiornato e l'Elaborato Planimetrico, al momento non presente."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Licenza di costruzione n. 179/1974 del 04.07.1974;
- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 del 30.12.1986, numero progressivo 0488383609, protocollo generale 21281 – Domanda di condono n. 1344 del 31.12.1986.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 90.400,00

Offerta minima: € 67.800,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 702 (7 C)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/2, posto al piano primo, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via Piras n. 26, consistenza 4,5 vani.

È costituito ingresso disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, camera 1, camera 2 e tre balconi: balcone 1 (prospetto NW - 5,21 mq) accessibile dalla cucina e allo stato attuale chiuso con una struttura in alluminio/vetro così da costituire una veranda chiusa; balcone 2 (prospetto SO - 10,25 mq) accessibile dal soggiorno e dalla camera 1; balcone 3 (prospetto SE - 3,86 mq) accessibile dalla camera 2..

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 30, p.lla 551, sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, r.c. € 123,17**

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 551 del foglio 30, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con i mappali 1749 e 1751, quest'ultimo edificato in aderenza con fabbricato pluripiano;
- a Sud Est con il mappale 552, anch'esso edificato in distacco con fabbricato pluripiano;
- a Sud Ovest con la via Piras (ricadente nel mappale 1750);
- a Nord Ovest con l'area in terra costituente il mappale 1750.

L'unità confina a Nord Est con il corpo scala e l'Immobile n. 4 (sub. 4), a Sud Est prospetta sull'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest prospetta sulla via Piras ed a Nord Ovest prospetta sull'area cortilizia occupata.

Disponibilità del bene *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"Dalla comparazione stato attuale / stato catastale risulta che la planimetria catastale, quanto **all'appartamento**, è sostanzialmente **coerente** con lo stato attuale rilevato, considerando tollerabili e dunque non significative le discrepanze grafiche derivanti dalle differenti tecniche di rilievo e restituzione grafica adottate all'epoca dell'accatastamento ed all'attualità e per le diverse posizioni del balcone 3 e della posizione degli infissi interni ed esterni. Il tutto è conformizzabile con la presentazione di una planimetria pienamente coerente allo stato dei luoghi. Risulta invece difforme per la presenza della veranda chiusa realizzata sul **balcone 1**. Tale veranda, come vedremo al successivo capitolo 6, sarà da rimuovere e, pertanto, la planimetria catastale non subirà variazioni in tale parte d'opera.*

La **visura catastale** è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato attuale rilevato.

La superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 102 mq (96 escluse aree scoperte) e non di 100 mq (95 mq escluse aree scoperte) come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "26".

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria pienamente coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia."

*"Oltre alle attività di conformizzazione catastale, è necessario **accatastare le due aree cortilizie come area comune non censibile** di pertinenza dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, in coerenza con quanto previsto nel progetto approvato. Ciò anche in riferimento alla necessità urbanistica ed edilizia (Agibilità) che tali aree debbano essere assegnate quali spazi parcheggi ai soggetti proprietari o utilizzatori delle unità immobiliari che, al momento, sono tutti in capo alla procedura fallimentare.*

Si dovrà conseguentemente costituire un nuovo subalterno (n. 7) e predisporre l'Elenco dei subalterni aggiornato e l'Elaborato Planimetrico, al momento non presente."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Licenza di costruzione n. 179/1974 del 04.07.1974;
- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 del 30.12.1986, numero progressivo 0488383609, protocollo generale 21281 – Domanda di condono n. 1344 del 31.12.1986.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 92.600,00

Offerta minima: € 69.450,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 703 (7 D)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/2, posto al piano primo, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via Piras n. 26, consistenza 4,5 vani.

È costituito da ingresso disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, camera 1, camera 2 e due balconi: balcone 1 (prospetto NW - 5,16 mq) accessibile dalla cucina e chiuso parzialmente con una struttura in alluminio vetro (dimensioni in pianta 1,01x1,91 m) così da costituire una veranda aperta; balcone 2 (prospetto SE - 3,89 mq) accessibile dal soggiorno.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territoriale di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 30, p.lla 551, sub 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, r.c. € 123,17**

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 551 del foglio 30, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con i mappali 1749 e 1751, quest'ultimo edificato in aderenza con fabbricato pluripiano;
- a Sud Est con il mappale 552, anch'esso edificato in distacco con fabbricato pluripiano;
- a Sud Ovest con la via Piras (ricadente nel mappale 1750);
- a Nord Ovest con l'area in terra costituente il mappale 1750.

L'unità confina a Nord Est con l'adiacente palazzina del mappale 1751, a Sud Est prospetta sull'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest con il corpo scala e l'Immobile n. 3 (sub. 3) ed a Nord Ovest prospetta sull'area cortilizia occupata.

Disponibilità del bene *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"Dalla comparazione stato attuale / stato catastale risulta che la planimetria catastale, quanto all'appartamento, è sostanzialmente coerente con lo stato attuale rilevato, considerando tollerabili e dunque non significative le discrepanze grafiche derivanti dalle differenti tecniche di rilievo e restituzione grafica adottate all'epoca dell'accatastamento ed all'attualità e per la diversa posizione del balcone 2 e della posizione degli infissi esterni e interni. Il tutto è conformizzabile con la presentazione di una planimetria pienamente coerente allo stato dei luoghi. Risulta invece difforme per la presenza della veranda aperta realizzata sul balcone 1. Tale veranda, come vedremo al successivo capitolo 6, sarà da rimuovere e, pertanto, la planimetria catastale non subirà variazioni in tale parte d'opera.*

La visura catastale è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato attuale rilevato.

La superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 99 mq (96 escluse aree scoperte) e non di 96 mq (93 mq escluse aree scoperte) come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "26".

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria pienamente coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia.”.

*“Oltre alle attività di conformizzazione catastale, è necessario **accatastare le due aree cortilizie** come **area comune non censibile** di pertinenza dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, in coerenza con quanto previsto nel progetto approvato. Ciò anche in riferimento alla necessità urbanistica ed edilizia (Agibilità) che tali aree debbano essere assegnate quali spazi parcheggi ai soggetti proprietari o utilizzatori delle unità immobiliari che, al momento, sono tutti in capo alla procedura fallimentare.*

Si dovrà conseguentemente costituire un nuovo subalterno (n. 7) e predisporre l'Elenco dei subalterni aggiornato e l'Elaborato Planimetrico, al momento non presente.”.

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Licenza di costruzione n. 179/1974 del 04.07.1974;
- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 del 30.12.1986, numero progressivo 0488383609, protocollo generale 21281 – Domanda di condono n. 1344 del 31.12.1986.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 82.900,00

Offerta minima: € 62.175,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 704 (7 E)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/2, posto al piano secondo, ubicato in comune di Assemmini (CA), con accesso via Piras n. 26, consistenza 4,5 vani.

È costituito da ingresso disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, camera 1, camera 2 e tre balconi: balcone 1 (prospetto NW - 5,19 mq) accessibile dalla cucina; balcone 2 (prospetto SO - 10,28 mq) accessibile dal soggiorno e dalla camera 1; balcone 3 (prospetto SE - 3,87 mq) accessibile dalla camera 2.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 30, p.lla 551, sub 5, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, r.c. € 123,17**

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 551 del foglio 30, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con i mappali 1749 e 1751, quest'ultimo edificato in aderenza con fabbricato pluripiano;
- a Sud Est con il mappale 552, anch'esso edificato in distacco con fabbricato pluripiano;
- a Sud Ovest con la via Piras (ricadente nel mappale 1750);
- a Nord Ovest con l'area in terra costituente il mappale 1750.

L'unità confina a Nord Est con il corpo scala e l'Immobile n. 6 (sub. 6), a Sud Est prospetta sull'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest prospetta sulla via Piras ed a Nord Ovest prospetta sull'area cortilizia occupata.

Disponibilità del bene *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"Dalla comparazione stato attuale / stato catastale risulta che la planimetria catastale è sostanzialmente coerente con lo stato attuale rilevato, considerando tollerabili e dunque non significative le discrepanze grafiche derivanti dalle differenti tecniche di rilievo e restituzione grafica impiegate all'epoca dell'accatastamento ed all'attualità e per le diverse posizioni del balcone 3 e della posizione degli infissi interni ed esterni. Il tutto è conformizzabile con la presentazione di una planimetria pienamente coerente allo stato dei luoghi.*

La visura catastale è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato attuale rilevato.

La superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 102 mq (96 escluse aree scoperte) e non di 99 mq (94 mq escluse aree scoperte) come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "26".

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria pienamente coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia".

*"Oltre alle attività di conformizzazione catastale, è necessario **accatastare le due aree cortilizie come area comune non censibile** di pertinenza dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, in coerenza con quanto previsto nel progetto approvato. Ciò anche in riferimento alla necessità urbanistica ed edilizia (Agibilità) che tali aree debbano essere assegnate quali spazi parcheggi ai soggetti proprietari o utilizzatori delle unità immobiliari che, al momento, sono tutti in capo alla procedura fallimentare.*

Si dovrà conseguentemente costituire un nuovo subalterno (n. 7) e predisporre l'Elenco dei subalterni aggiornato e l'Elaborato Planimetrico, al momento non presente."

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Licenza di costruzione n. 179/1974 del 04.07.1974;
- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 del 30.12.1986, numero progressivo 0488383609, protocollo generale 21281 – Domanda di condono n. 1344 del 31.12.1986.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 75.400,00

Offerta minima: € 56.550,00 pari al 75% del prezzo base

Caucione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 705 (7 F)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 appartamento ad uso civile abitazione, categoria A/2, posto al piano secondo, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via Piras n. 26, consistenza 4,5 vani.

È costituito da ingresso disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, camera 1, camera 2 e due balconi: balcone 1 (prospetto NW - 5,16 mq) accessibile dalla cucina; balcone 2 (prospetto SE - 3,86 mq) accessibile dal soggiorno.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 30, p.lla 551, sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, r.c. € 123,17**

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 551 del foglio 30, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con i mappali 1749 e 1751, quest'ultimo edificato in aderenza con fabbricato pluripiano;
- a Sud Est con il mappale 552, anch'esso edificato in distacco con fabbricato pluripiano;
- a Sud Ovest con la via Piras (ricadente nel mappale 1750);
- a Nord Ovest con l'area in terra costituente il mappale 1750.

L'unità confina a Nord Est con l'adiacente palazzina del mappale 1751, a Sud Est prospetta sull'area cortilizia comune (civico n. 26), a Sud Ovest con il corpo scala e l'immobile n. 5 (sub. 5) ed a Nord Ovest prospetta sull'area cortilizia occupata.

Disponibilità del bene *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"Dalla comparazione stato attuale / stato catastale risulta che la planimetria catastale è sostanzialmente coerente con lo stato attuale rilevato, considerando ampiamente tollerabili e dunque non*

significative le discrepanze grafiche derivanti dalle differenti tecniche di rilievo e restituzione dell'epoca dell'accatastamento ed attuali e per le diverse posizioni del balcone 2 e della posizione degli infissi interni ed esterni. Il tutto è conformizzabile con la presentazione di una planimetria pienamente coerente allo stato dei luoghi.

La **visura catastale** è caratterizzata da differenze e incongruenze rispetto allo stato attuale rilevato.

La superficie catastale, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è di 100 mq (97 escluse aree scoperte) e non di 98 mq (96 mq escluse aree scoperte) come indicato nella visura e, inoltre, non è presente l'indicazione del n. civico "26".

Occorre procedere al ri-accatastamento dell'immobile, presentando una planimetria pienamente coerente con lo stato dei luoghi rilevato, correggendo ed integrando anche i dati di classamento, con conseguente variazione della rendita catastale, con la precisazione che si dovrà procedere successivamente ed in coerenza alle attività di regolarizzazione/sanatoria edilizia".

"Oltre alle attività di conformizzazione catastale, è necessario **accatastare le due aree cortilizie** come **area comune non censibile** di pertinenza dei subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, in coerenza con quanto previsto nel progetto approvato. Ciò anche in riferimento alla necessità urbanistica ed edilizia (Agibilità) che tali aree debbano essere assegnate quali spazi parcheggi ai soggetti proprietari o utilizzatori delle unità immobiliari che, al momento, sono tutti in capo alla procedura fallimentare.

Si dovrà conseguentemente costituire un nuovo subalterno (n. 7) e predisporre l'Elenco dei subalterni aggiornato e l'Elaborato Planimetrico, al momento non presente.".

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Licenza di costruzione n. 179/1974 del 04.07.1974;
- Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 del 30.12.1986, numero progressivo 0488383609, protocollo generale 21281 – Domanda di condono n. 1344 del 31.12.1986.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 71.000,00

Offerta minima: € 53.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 Villino unifamiliare, categoria A/2, ubicato in comune di Assemini (CA), con accesso via Sacco n. 38, consistenza 10,5 vani.

È costituito da:

Il **piano seminterrato** è composto da *Garage/Deposito, Bagno* direttamente accessibile dal *Garage/Deposito, Soggiorno* con angolo cottura (piano a induzione, cappa e lavello) e un caminetto, *Disimpegno* alla base della rampa di scale. All'esterno è presente la rampa carrabile.

Il **piano terra** è composto da *Soggiorno, Cucina, Studio, Bagno*. Sono poi presenti una *Veranda (1)* sul fronte anteriore accessibile dal *Soggiorno* e collegata all'area esterna tramite una scala in muratura a geometria circolare, che consente l'accesso all'immobile; un'altra *Veranda (2)* sul fronte posteriore accessibile dallo *Studio*.

Il **piano primo** è composto da *Camera 1, Camera 2* con annesso *Balcone 1, Camera 3* con annesso *Balcone 2, Camera 4* con annesso *Balcone 2, Bagno 1, Bagno 2, Disimpegno*.

Oltre area esterna distinta in una parte pavimentata comprensiva di una rampa (163,77 mq) ed una parte sistemata a giardino (110,69 mq).

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Assemini:

- **Foglio 32, p.la 1280, categoria A/2, classe 7, consistenza 10,5 vani, r.c. € 759,19**

I confini del lotto, identificato al Catasto Terreni con il mappale 551 del foglio 30, in senso orario sono i seguenti:

- a Nord Est con la via Sacco
- a Sud Est con il mappale 525 (edificato)
- a sud Ovest con il mappale 856 (area prospettante il Corso Asia)
- a Nord Ovest con il mappale 918, edificato in parziale aderenza al corpo di fabbrica del villino

Disponibilità del bene *Occupato senza titolo*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"planimetria non è coerente con lo stato attuale rilevato.*

Dalla comparazione tra la planimetria dello stato attuale e quella catastale, fatte salve lievi e trascurabili differenze rientranti nella tolleranza grafico-rappresentativa, si rilevano le seguenti difformità:

piano seminterrato

- *nel vano Cantina è presente un camino non rappresentato nella planimetria catastale*
- *il vano Cantina è in realtà un Soggiorno con angolo cottura piano terra*
- *nel vano Cucina non doveva essere indicato l'angolo cottura*
- *nel vano Soggiorno è presente un camino non rappresentato nella planimetria catastale*
- *il vano Dis. (Disimpegno) non esiste, trattandosi di parte del vano Soggiorno*
- *nel vano Soggiorno sul lato Nord Est è presente una finestra e non una portafinestra*
- *l'altezza interna è di 2,80 m e non 2,75 m;*

piano primo

- *il Ripostiglio è un Bagno*
- *le altezze interne sono differenti rispetto all'attualità area esterna*
- *nel Cortile è presente un barbecue non rappresentato nella planimetria.*

Le incongruenze e le difformità riscontrate, saranno da regolarizzare ma solo a seguito ed in funzione della regolarizzazione/sanatoria edilizia/urbanistica dell'unità immobiliare".

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 85 del 26.04.1994 – Pratica Edilizia n. 51 del 1993;

Non sono state reperite documentazioni relative al Certificato di nuova costruzione e all'Agibilità/Abitabilità.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 192.500,00

Offerta minima: € 144.375,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 9

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno ad uso agricolo, ubicato in comune di Assemini (CA), località Rio Sa Murta, p.lla 111, superficie catastale è di are 2.475 mq.

Il terreno ha forma quadrilatera irregolare, con una giacitura piana e orizzontale.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno ad uso agricolo, ubicato in comune di Assemini (CA), località Rio Sa Murta, p.lla 95, superficie catastale è di are 2.195 mq.

Il terreno ha forma quadrilatera irregolare, con una giacitura piana e orizzontale.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Terreni* del Comune di Assemini:

- Foglio 37, p.lla 111, qualità vigneto, classe 2, consistenza ha 00.24.75, r.a. € 11,50, r.d. € 19,17;
- Foglio 37, p.lla 95, qualità seminativo, classe 3, consistenza ha 00.21.95, r.a. € 3,40, r.d. € 5,67

I confini p.lla 111:

- a Nord Ovest con la particella 94; il confine è materializzato con una recinzione in rete metallica apposta su paletti in ferro infissi nel terreno;

- a Nord Est con la particella 171; il confine non è materializzato ma rilevabile visivamente al suolo da residui di paletti in ferro;
- a Sud Est con la particella 95; senza materializzazione del confine;
- a Sud Ovest con il foglio 1 particella 18 del Catasto Terreni del Comune di Elmas; il confine non è materializzato ma rilevabile visivamente al suolo da residui di paletti in ferro.

I confini p.lla 95:

- a Nord Ovest con la particella 111; senza materializzazione del confine;
- a Nord Est con la particella 171; il confine non è materializzato ma rilevabile visivamente al suolo da residui di paletti in ferro;
- a Sud Est con la particella 112; il confine non è materializzato ma rilevabile visivamente al suolo da residui di paletti in ferro;
- a Sud Ovest con il foglio 1 particella 18 del Catasto Terreni del Comune di Elmas; il confine non è materializzato ma rilevabile visivamente al suolo da residui di paletti in ferro.

Disponibilità del bene libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"Dal C.D.U. si rileva che i terreni in esame ricadono entrambi in zona omogenea "Zona E – Agricole" (artt. 136, 137, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152 delle NTA del PUC) – Sottozona "E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata" (artt. 138, 140 delle N.T.A. del P.U.C.). Inoltre, ai sensi e per gli effetti della Deliberazione n.4 del 07.07.2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale sono interessati:*

- *nella Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI-PGRA) – Rev. 2023, in parte dall'area D2/Danno potenziale medio e in parte dall'area D3/Danno potenziale elevato*
- *nella Mappa del pericolo idraulico Regione Sardegna (PAI-PGRA-PSFF) – Rev. 2023, dall'area Hi1/Pericolosità idraulica moderata*
- *nella Mappa del rischio idraulico Regione Sardegna (PAI-PGRA) – Rev. 2023, dall'area Ri1/Rischio idraulico moderato*
- *nella Mappa nazionale del dissesto idrogeologico – ISPRA D. Lgs 49/2010 dall'area P1/ Pericolosità idraulica moderata."*

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 14.000,00

Offerta minima: € 10.500,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 300,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 10

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 su terreno ad uso agricolo, ubicato in comune di Sestu (CA), località Santu Perdu (pressi Riu Matzeu), superficie catastale è di are 5.343 mq.

Il terreno ha forma sub-triangolare, giacitura piana e orizzontale.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Terreni* del Comune di Sestu:

- **Foglio 40, p.lla 34, qualità orto irriguo, classe 2, consistenza ha 00.53.43, r.a. € 48,29, r.d. € 102,10;**

I confini:

- a Nord con la particella 35, attraversata da un camminamento lastricato che costituisce un proseguimento solo pedonale della via Scipione, il cui confine non è materializzato ma è comunque evidenziato e riconoscibile da una fitta siepe; oltre il camminamento si trova la sponda in sinistra idraulica del Riu Matzeu;
- a Sud-Est con le particelle 1861, 1860, 1859, 1858, 1857, 1856, 1855, 3631 e 1853, tutte edificate in distacco dal confine con una schiera continua di fabbricati aventi accesso dalla via Costantino Imperatore: tale confine è materializzato da recinzioni in muratura pertinenti le aree cortilizie posteriori dei detti fabbricati;
- a Sud-Ovest con le particelle 6373 e 20, inedificate, con confine non materializzato ma identificato da un filare di olivi.

Disponibilità del bene *libero*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"Dal C.D.U. si rileva che il terreno in esame è classificato nella zona omogenea E (Agricola) sottozona E1 aree caratterizzate da una produzione agricola, regolamentata dagli Articoli 8, 9, 10, 10 bis, 11, 12, 12 bis, 14 ter, 15, 16, 16 bis, 16 ter, 16 quater delle N.T.A. del P.U.C., combinate con l'Articolo 26 della L.R. n. 8/2015. Dalla lettura delle N.T.A. del P.U.C. emerge che l'edificazione del fondo è regolata da quanto previsto e prescritto dall'art. 9."*

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 5.000,00

Offerta minima: € 3.750,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 100,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 11

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su terreno ad uso agricolo, ubicato in comune di Sestu (CA), località Is Boscus o Magangiosa, superficie catastale è di are 11.935mq.

Il terreno ha forma sub-triangolare, giacitura piana e orizzontale e si trova a una quota elevata di circa 2,5 metri rispetto alla strada che lo costeggia a Sud-Ovest (fronte mercato), sostanzialmente alla stessa quota della strada sterrata che lo costeggia sul fronte Nord.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Terreni* del Comune di Sestu:

- Foglio 16, p.lla 285, qualità porzione AA pascolo, classe 3, consistenza ha 00.19.35, r.a. € 1,00, r.d. € 3,50;
- Foglio 16, p.lla 285, qualità porzione AB seminativo, classe 4, consistenza ha 01.00.00, r.a. € 10,33, r.d. € 10,33;

I confini:

- a Nord con la strada sterrata (non identificata catastalmente), oltre la quale si trovano le particelle 542, 72 e 73
- a Sud-Ovest con strada giacente sulla particella 284
- a Sud-Est con:
 - un piccolo fabbricato costituente la particella 545;
 - la particella 544, sulla quale insiste la parte rimanente della già citata serra.

Disponibilità del bene *libero*

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto segnala: *"Dal C.D.U. si rileva che il terreno in esame è classificato nella zona omogenea E (Agricola) - Sottozona E1 Aree caratterizzate da una produzione agricola, regolamentata dagli Articoli 8, 9, 10, 10 bis, 11, 12, 12 bis, 14 ter, 15, 16, 16 bis, 16 ter, 16 quater delle N.T.A. del P.U.C. combinate con l'Articolo 26 della L.R. n. 8/2015."*

L'esperto segnala: *"Tramite accesso agli atti sono state acquisite due pratiche edilizie:*

- Pratica edilizia n. 2280 del 15.11.1988 – prot. 769 per costruzione Fabbricato agricolo
- Pratica edilizia n. 4709 del 01.08.2005 – prot. 19552 per costruzione Capannone agricolo più fabbricato residenziale

Entrambe le pratiche hanno avuto pareri favorevoli condizionati ma non sono mai state perfezionate nel loro iter approvativo e, conseguentemente, non costituiscono titoli edilizi.

Su parte del fondo è presente, come descritto nel capitolo 3, parte di una serra per la quale non sono stati rinvenuti titoli edilizi, quantomeno efficaci sul lotto in esame costituente il mappale 285.

L'assenza del corpo di fabbrica nell'Estratto di mappa, oltre a costituire una non conformità catastale, conferma l'assenza di un permesso di costruire a fronte dell'edificazione che, come detto, interessa sostanzialmente l'adiacente mappale 544.

Allo stato attuale occorre dunque ipotizzare, prudenzialmente, che la parte del corpo di fabbrica insistente sul mappale 285 costituisca un abuso edilizio e, in quanto tale, da rimuovere, anche perché realizzato da terzi.

Tale attività può essere effettuata in accordo con il costruttore, che verosimilmente è l'intestatario dell'adiacente mappale 544, ma anche in forma autonoma posto che è indiscusso che la porzione della serra insista sul terreno in capo alla Procedura.

Il costo di tale attività sarà da detrarre dal valore commerciale del terreno.

Il cancello carrabile e la presa idrica del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale, risultando all'interno dei confini catastali, saranno inglobati nel terreno.

A seguito dell'esecuzione di quanto sopra non sarà necessario modificare l'estratto di mappa catastale."

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 27.500,00

Offerta minima: € 20.625,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 600,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: vendita soggetta ad imposte di registro e ipo-catastali

LOTTO 12

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 terreni (precisando che quanto identificato al F. 25 p.lla 1122 sarà trasferita la quota di ½, mentre per il F. 25 p.lla 1133 sarà trasferita la quota di 1/7) e fabbricati ricadenti in Zona "D – insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali" – Sottozona "D2.4 - Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza", sito in Assemini (CA) località Sant'Andrea e località Su Spinesu, Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica è costituito da un'area di terreno distinta in tre settori non confinanti tra loro, ricadenti nella medesima zona urbanistica (Zona D - Sottozona D2.4), siti in Assemini (CA), parte in località Sant'Andrea (settori "A" e "B") e parte in località Su Spinesu (setto "C").

Setto "A" la cui superficie catastale di 10.185 mq.

Il setto "A" è costituito dalle aree individuate nel Catasto Terreni al foglio 25 particelle 86, 90, 94, 441, 1122, 1133, 1135 e 1137 e al foglio 33 particelle 34, 261 e 262.

Il terreno ha forma irregolare, meglio evincibile dalla foto aerea (in perizia) citata nella quale è rappresentata in colorazione azzurra. Ha giacitura piana e orizzontale, sostanzialmente alla stessa quota della strada Is Canaleddus.

All'interno dell'area si trovano una serie di fabbricati, che verranno descritti nel seguito, attualmente destinati a deposito e vendita di materiali per l'edilizia.

Le parti d'area libere sono destinate in parte al transito dei mezzi ed in parte vi sono stoccati materiali edili di vario genere.

L'intero setto "A" è recintato ed i due accessi sono protetti da cancelli carrabili in struttura metallica, entrambi ad un'anta con movimentazione scorrevole.

I confini, percorrendo il setto in senso orario a partire dal lato strada Is Canaleddus, sono i seguenti:

- a Nord-Est, in corrispondenza della particella 1122 del foglio 25, con la particella 1867 del foglio 25, di fatto costituente fascia di rispetto della strada Is Canaleddus; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie aperte con accesso protetto dal cancello carrabile sopra descritto
- a Nord-Ovest, in corrispondenza della particella 1122 del foglio 25, con la particella 1120 del foglio 25, ineditata; il confine è materializzato da una recinzione metallica a maglie aperte
- a Sud-Ovest, in corrispondenza delle particelle 1122 e 94 del foglio 25 e 261 del foglio 33, con fascia di rispetto della S.S. 130; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Sud-Ovest, in corrispondenza della particella 90 del foglio 25, con il mappale 91 del foglio 25; il confine non è materializzato; N.B. tale mappale 91 è di fatto inglobato nel settore "A"
- a Sud-Est, in corrispondenza delle particelle 261, 260 e 34 del foglio 33, con le particelle 41, 40 e 39 del foglio 33; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno.
- a Nord-Est, in corrispondenza della particella 34 del foglio 33, con il mappale 33 del foglio 33; il confine non è materializzato; N.B. tale mappale 33, di fatto, collega senza soluzione di continuità il settore "A" con il settore "B"
- a Nord-Est, in corrispondenza della particella 90 del foglio 25, con i mappali 8 e 9 del foglio 33; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Sud-Est, in corrispondenza della particella 1137 del foglio 25, con il mappale 8 del foglio 33; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Nord-Est, in corrispondenza delle particelle 1133, 1135 e 1137 del foglio 25, con fascia di rispetto della strada Is Canaleddus nella quale è presente un cavalcafosso; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie aperte con accesso protetto dal cancello carrabile sopra descritto
- a Nord-Ovest, in corrispondenza della particella 1133 del foglio 25, con la particella 1132 del foglio 25; il confine non è materializzato; N.B. tale mappale 1132 è di fatto inglobato nel settore "A"
- a Nord-Est, in corrispondenza della particella 94 del foglio 25, con la particella 1132 del foglio 25; il confine non è materializzato; N.B. tale mappale 1132 è di fatto inglobato nel settore "A"
- a Sud-Est, in corrispondenza della particella 86 del foglio 25, con la particella 1132 del foglio 25; il confine non è materializzato; N.B. tale mappale 1132 è di fatto inglobato nel settore "A"
- a Nord-Est, in corrispondenza delle particelle 441 e 86 del foglio 25, con fascia di rispetto della strada Is Canaleddus; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Nord-Ovest, in corrispondenza delle particelle 94 e 441 del foglio 25, con la particella 79 del foglio 25; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Nord-Est, in corrispondenza della particella 1122 del foglio 25, con la particella 79 del foglio 25; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Sud-Est, in corrispondenza della particella 1122 del foglio 25, con la particella 79 del foglio 25; il confine è materializzato da recinzione metallica a maglie romboidali sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno

All'interno del settore "A" sono presenti i seguenti corpi di fabbrica:

corpo "A"

Trattasi di un locale dimensioni 3,66 x 8,63 m, altezza media 3,415 m (hmin 3,06 / hmax 3,77 m), avente struttura portante per tre lati in blocchetti cementizi (intonacati e tinteggiati all'interno) e per un lato con telaio in profilati di ferro.

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito espositivo di materiali e attrezzature per l'edilizia.

Dati planivolumetrici: superficie 31,59 mq - volume 107,88 mc.

corpo "B"

Trattasi di un locale dimensioni 2,59 x 5,26 m, altezza media 3,595 m (hmin 3,33 / hmax 3,86 m) avente struttura portante per tre lati in blocchetti cementizi (intonacati e tinteggiati all'interno) e per un lato con telaio in profilati di ferro.

All'interno è presente un impianto elettrico e di illuminazione.

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito espositivo di materiali e attrezzature per l'edilizia.

Dati planivolumetrici: superficie 13,62 mq - volume 48,96 mc.

corpi "C", "D", "E", "F", "G" e "H"

Trattasi di un volume costituito da diversi corpi di fabbrica fusi fra loro e verosimilmente edificati ed ampliati in periodi differenti.

Il corpo "C" ha dimensioni 5,15 x 16,31 m, altezza media 3,105 m (hmin 2,86 / hmax 3,55 m) avente struttura portante in blocchetti cementizi e copertura a due falde in lamiera grecata. All'interno esiste una partizione in muratura ed è presente un impianto elettrico e di illuminazione.

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito e vendita di materiali e attrezzature per l'edilizia, uffici e servizi igienici.

Dati planivolumetrici: superficie 84,00 mq - volume 260,82 mc.

Il corpo "D" ha dimensioni 0,82 x 16,31 m, altezza 2,86 m ed è una semplice copertura costituente una canale di raccolta di acque meteoriche nella quale incidono le falde dei corpi "C" ed "E", di fatto raccordati in tal maniera. Dati planivolumetrici: superficie 13,37 mq - volume 38,24 mc.

Il corpo "E" ha forma ad L composta da tre settori, dimensioni: 5,90 x 18,61 m (sup. 109,80 mq, altezza media 3,80 m (hmin 3,09 / hmax 4,51 m); 6,77 x 16,31 m (sup. 110,42 mq, altezza media 3,49 m (hmin 2,47 / hmax 4,51 m); 2,30 x 3,94 m (sup. 9,06 mq, altezza media 4,125 m (hmin 3,74 / hmax 4,51 m). La struttura portante è in blocchetti cementizi e copertura a due falde asimmetriche, in lamiera grecata.

All'interno esiste una partizione in muratura ed è presente un impianto elettrico e di illuminazione. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito e vendita di materiali e attrezzature per l'edilizia, uffici e servizi igienici. Dati planivolumetrici: superficie 229,28 mq - volume 839,98 mc.

Il corpo "F" ha dimensioni 3,95 x 6,49 m, altezza media 4,15 m (hmin 3,74 / hmax 4,56 m) avente struttura portante in blocchetti cementizi e copertura a due falde in lamiera grecata. All'interno è presente un impianto elettrico e di illuminazione. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali e attrezzature per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 25,64 mq - volume 106,41 mc. La copertura in lamiera grecata sporge lateralmente e sul lato libero, così da costituire una tettoia a forma di "L", della superficie complessiva di 30,28 mq.

Il corpo "G" ha dimensioni 6,10 x 11,40 m, altezza media 3,42 m (hmin 3,10 / hmax 3,74 m), struttura portante in blocchetti cementizi (intonacati e tinteggiati all'interno) All'interno è presente un impianto elettrico e di illuminazione. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a uffici a servizio dell'attività di rivendita di materiali per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 69,54 mq - volume 237,83 mc.

Il corpo "H" trattasi di una tettoia a forma di "L" composta da due settori, dimensioni 2,30 x 1,30 m e 6,04 x 9,10 m, superficie totale 57,95 mq. Tale tettoia risulta costituita da un'unica falda avente altezza minima 3,10/3,25 m e massima 4,55 m, realizzata in lamiera grecata sorretta da profilati in ferro a sezione scatolata. La tettoia è in continuità con la tettoia del corpo "G".

Al momento del sopralluogo lo spazio sottostante è adibito a deposito di materiali e attrezzature per l'edilizia.

Il corpo "I" trattasi di una tettoia dimensioni 8,71 x 11,90 m, superficie totale 95,81 mq. Tale tettoia risulta costituita da un'unica falda avente altezza minima 4,55 m e massima 5,01 m, realizzata in lamiera grecata sorretta da travi reticolari in ferro.

Al momento del sopralluogo lo spazio sottostante è adibito a manovra e a deposito di materiali e attrezzature per l'edilizia.

Il corpo "L" trattasi di un locale deposito dimensioni 8,50 x 17,12 m, altezza media 3,02 m (hmin 2,75 / hmax 3,29 m) avente struttura portante in blocchetti cementizi e copertura a una falda in lamiera grecata sorretta da profilati in ferro. La copertura sborda sul lato Nord Est per 1,5 m costituendo una tettoia. L'accesso è costituito da un elemento in lamiera grecata scorrevole su guida superiore.

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia.

Dati planivolumetrici: superficie 145,52 mq – volume 439,47 mc; tettoia 12,75 mq.

Il corpo "M" trattasi di un locale deposito composto da due corpi distinti: il primo ha dimensioni 20,50 x 18,00 m e altezza 3,29 m; il secondo è una tettoia chiusa su due lati non adiacenti e ha dimensioni 5,95 x 6,00 m e altezza 3,29 m. Entrambe le coperture sono costituite da un'unica falda realizzata in lamiera grecata sorretta da profilati in ferro a sezione scatolata e sostegni verticali in ferro. I tamponamenti del primo corpo sono costituiti su tre lati da elementi in laterizio, mentre il quarto lato è libero.

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia.

Dati planivolumetrici:

primo corpo - superficie 369,00 mq - volume 1.214,01 mc; tettoia - 35,70 mq.

Il corpo "N" trattasi di un locale deposito dimensioni 9,30 x 12,00 m, altezza media 3,075 m (hmin 2,90 / hmax 3,25 m) avente struttura portante in travi reticolari e profilati in ferro sorretti da pilastri in ferro. La copertura è in lamiera grecata, a una falda. I tamponamenti sono costituiti da elementi in lamiera grecata. Al momento del sopralluogo il locale è adibito

a deposito di materiali per l'edilizia. Dati planivolumetrici: superficie 111,60 mq - volume 343,17 mc.

Il corpo "O" trattasi di un locale deposito dimensioni 11,50 x 3,05 m, altezza media 2,685 m (hmin 2,45 / hmax 2,92 m) avente struttura portante in profilati in ferro e copertura in lamiera grecata a una falda. Il tamponamento sul lato di confine è in muratura, negli altri tre lati è costituito da elementi in lamiera grecata. Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di attrezzature per l'edilizia e per alimentazione elettrica (caricabatterie) dei macchinari.

Dati planivolumetrici: superficie 35,08 mq – volume 94,19 mc.

Il corpo "P" trattasi di un locale deposito dimensioni 3,67 x 2,92 m, altezza media 3,415 m (hmin 3,29 / hmax 3,54 m) avente struttura portante in profilati in ferro e copertura a una falda in lamiera grecata. I tamponamenti sono costituiti da un cancello in ferro a un'anta sul lato principale e da lamiera grecata sugli altri lati.

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di attrezzature per l'edilizia.

Dati planivolumetrici: superficie 10,72 mq - volume 36,61 mc.

Il corpo "Q" trattasi di un locale deposito dimensioni 9,75 x 5,59 m, altezza media 3,32 m (hmin 3,10 / hmax 3,54 m) avente struttura portante in profilati in ferro e copertura a una falda in lamiera grecata. I tamponamenti sono costituiti da due cancelli in ferro sul lato principale e da lamiera grecata sugli altri lati.

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia.

Dati planivolumetrici: superficie 54,50 mq - volume 180,94 mc.

Il corpo "R" trattasi di un locale deposito dimensioni 11,90 x 6,00 m, altezza media 3,505 m (hmin 3,47 / hmax 3,54 m) avente struttura portante in profilati in ferro e copertura a una falda in lamiera grecata. I tamponamenti sono costituiti da lamiera grecata con accesso sul lato principale costituiti da un elemento mobile scorrevole.

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia.

Dati planivolumetrici: superficie 71,40 mq - volume 250,26 mc.

Il corpo "S" trattasi di una tettoia dimensioni 6,00 x 5,00, superficie totale 30,00 mq. Tale tettoia risulta costituita da un'unica falda avente altezza 3,54 m, realizzata in lamiera grecata sorretta da un telaio in tubi *Innocenti*.

Al momento del sopralluogo lo spazio sottostante è adibito a deposito di materiali per l'edilizia.

Il corpo "T" trattasi di un locale deposito dimensioni 10,25 x 5,60 m, altezza media 3,37 m (hmin 3,11 / hmax 3,63 m) avente struttura portante costituita da telai in profilati in ferro e copertura in lamiera grecata, a una falda. I tamponamenti sono costituiti da lamiera grecata.

Al momento del sopralluogo il locale è adibito a deposito di materiali per l'edilizia.

Dati planivolumetrici: superficie 57,40 mq - volume 193,44 mc.

Il corpo "U" trattasi di una tettoia dimensioni 23,02 x 5,60 m, superficie totale 128,91 mq, altezza media 3,37 m (hmin 3,11 / hmax 3,63 m). Tale tettoia è realizzata in lamiera grecata sorretta da un telaio in profilati in ferro.

Al momento del sopralluogo lo spazio sottostante è adibito a deposito di materiali per l'edilizia.

Disponibilità del bene Occupato

Settore "B" la cui superficie catastale di 2.200 mq.

Il settore "B" è costituito dalle aree individuate nel Catasto Terreni al foglio 33 particelle 31, 32 e 260.

Tale settore è intercluso e non ha accessi diretti dalle pubbliche vie. Risulta in continuità con il settore "A" attraverso la particella 33 del foglio 33 che, seppure non oggetto del procedimento ed in capo a terzi, è di fatto "inglobata" nel compendio oggetto di stima.

Si anticipa che dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Assemini risulta rappresentata, in un titolo edilizio, una servitù di passaggio giacente sul mappale 10, che collega il mappale 260 alla strada *Is Canaleddus*. Di tale servitù, però, non risulta traccia negli atti estratti dal Servizio di Pubblicità Immobiliare, né risulta materializzata sul posto.

Il terreno ha forma sub-trapezoidale, giacitura piana e si trova sostanzialmente alla stessa quota dei settori "A" e "C".

I confini:

- a Nord-Ovest con la particella 9 del foglio 33, edificata; il confine è materializzato da recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
 - a Nord-Ovest con le particelle 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del foglio 33, inedificate; il confine è materializzato da recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
 - a Sud-Est con le particelle 259, 258, 257, 256 e 39 del foglio 33, inedificate; il confine è materializzato da recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
 - a Sud-Ovest con la particella 33 del foglio 33, inedificata e attualmente di fatto "inglobata" al terreno in esame;
- il confine non è materializzato

Settore "C" la cui superficie catastale di 1.820 mq.

Il settore "C" è costituito dall'area individuata nel Catasto Terreni al foglio 33 particella 50.

Il terreno ha forma sub-trapezoidale, giacitura piana e orizzontale e si trova sostanzialmente alla stessa quota delle porzioni "A" e "B".

I confini:

- a Nord-Ovest con le particelle 42, 41, 40, 39, 256, 257 e 258, inedificate; il confine è materializzato da una recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Nord-est con la particella 51, inedificata; il confine è materializzato da una recinzione metallica sostenuta da paletti in ferro infissi nel terreno
- a Sud-Est con strada vicinale; il confine è materializzato da una recinzione metallica costituita da profilati scatolati, verniciati, con parte apribile che consente l'accesso al fondo
- a Sud-Ovest con la particella 707 sulla quale insistono una fascia di rispetto della S.S. 130, una piazzola per la sosta d'emergenza e una porzione della S.S. 130.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Cagliari – Catasto dei *Terreni* del Comune di Assemini:

al foglio 25:

- p.la 86, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.03.95, r.d. € 1,84, r.a. € 0,71;
- p.la 90, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.05.25, r.d. € 2,44, r.a. € 0,95;
- p.la 94, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.09.60, r.d. € 4,46, r.a. € 1,74;
- p.la 441, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.09.35, r.d. € 4,35, r.a. € 1,69;
- p.la 1122, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.38.40, r.d. € 17,85, r.a. € 6,94; quota possesso 1/2
- p.la 1133, qualità vigneto, classe 2, superficie ha 00.07.05, r.d. € 5,46, r.a. € 3,28; quota possesso 54/63
- p.la 1135, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.06.30, r.d. € 2,93, r.a. € 1,14;
- p.la 1137, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.06.55, r.d. € 3,04, r.a. € 1,18;

al foglio 33

- p.la 31, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.06.75, r.d. € 3,14, r.a. € 1,22;
- p.la 32, qualità vigneto, classe 2, superficie ha 00.07.75, r.d. € 3,40, r.a. € 3,20;
- p.la 34, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.06.00, r.d. € 2,79, r.a. € 1,08;
- p.la 50, qualità vigneto, classe 2, superficie ha 00.18.20, r.d. € 14,10, r.a. € 8,46;
- p.la 260, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.07.50, r.d. € 3,49, r.a. € 1,36;
- p.la 261, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.04.70, r.d. € 2,18, r.a. € 0,85;
- p.la 262, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 00.04.70, r.d. € 2,18, r.a. € 0,85;

Il tutto ricadente in Zona “D – Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali” – Sottozona “D2.4 – Zone artigianali per insediamenti non compatibili con la residenza”.

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto ha acquisito la seguente documentazione:

- *Certificato di destinazione urbanistica n. 28/2025 del 28.02.2025 - Assemini Foglio 25 Mappali 86-90-94-441-1122-1133-1135-1137*
- *Certificato di destinazione urbanistica n. 30/2025 del 03.03.2025 - Assemini Foglio 33 Mappali 31-32-34-50-260-261-262*
- *Tavola A8 I/IV (estratto significativo), riportante la sovrapposizione della zonizzazione con la mappa catastale*
- *Norme Tecniche di Attuazione (estratto significativo)*
- *Regolamento Edilizio (estratto significativo)*
- *Report urbanistico UrbisMap*
- *Pratica edilizia n. 72/1987*
- *Concessione Edilizia n. 131 del 09.09.1988*
- *Istanza Concessione in sanatoria prot. 003639 del 01.03.1995*
- *Richiesta documentazione integrativa prot. 2843P del 10.07.1995*
- *Richiesta documentazione integrativa – sollecito prot. 2759P del 29.05.1996*
- *Ricevute pagamento oblazione del 30.12.1994, 13.06.1995, 25.08.1995, 19.12.1995 e 17.06.1996*
- *Perizia tecnica prot. 011630 del 26.06.1996*
- *Elaborato grafico integrativo – tavola unica – parere favorevole a condizione della Commissione Edilizia del 11.06.1997*
- *Concessione Edilizia n. 131 del 09.09.1988*
- *Tavola unica*
- *Concordanza al rilascio della Concessione e/o Autorizzazione in sanatoria prot. 2980P del 30.07.1997*
- *Comunicazione per rateizzazione oneri di urbanizzazione e costo di costruzione prot. 2980P del 30.07.1997*
- *Autorizzazione Edilizia n. 80 del 13.11.2006*

- Relazione tecnica
- Tavola 1
- Allegato A
- Autorizzazione Edilizia n. 21 del 24.07.2008
- Relazione tecnica
- Tavola 1

L'esperto segnala: "Da quanto sopra risulta assentito il solo capannone originario di cui al titolo edilizio del 1988 e risulta giacente, peraltro autorizzata sub condizione, la concessione in sanatoria del 1995 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso e costruzione di cinque locali deposito. Sono altresì assentite la recinzione di due mappali costituenti il settore "B" e l'ampliamento del cavalcafosso. Sovrapponendo lo stato attuale con quanto assentito emerge una totale difformità ad eccezione dell'ampliamento del cavalcafosso.

In particolare:

- il capannone edificato a seguito del titolo edilizio del 1988 e dell'istanza di concessione in sanatoria del 1995 costituisce parte dei corpi di fabbrica "C", "D", "E" e "G", ma risulta completamente difforme dalla detta istanza ed oltretutto ulteriormente ampliato e modificato nella partizione interna;
- i cinque locali deposito non esistono più in quanto parte del corpo di fabbrica "L";
- nei mappali 1122, 94, 441 e 260 risultano edificati, senza titolo edilizio, gli altri corpi di fabbrica descritti nel § 1;
- la recinzione e l'accesso, nonché la servitù di passaggio rappresentata nel titolo edilizio del 2006 non risultano presenti, ad eccezione di una recinzione sul lato Nord-Est del mappale 260.

È doveroso segnalare che in considerazione della complessa e articolata situazione urbanistica e di liceità edilizia l'assegnatario dovrà necessariamente contattare gli uffici tecnici del Comune di Assemini per valutazioni della situazione urbanistica, che potrebbero anche differire da quelle dello scrivente.

Si rimanda alla perizia di stima per la ricostruzione cronologica dei titoli edilizi, e per le difformità riscontrate, sopra sinteticamente riportate e per l'eventuale sanabilità.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 91.000,00

Offerta minima: € 68.250,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: "in fase di definizione"

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati al Custode I.V.G. di Cagliari - all'indirizzo mail ivg.visiteimmobili@tiscali.it - Tel. 070 229.90.36

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, secondo le indicazioni contenute nel presente avviso e nelle condizioni generali di partecipazione, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica.**

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- una **marca da bollo da euro 16,00 apposta direttamente sull'offerta di acquisto che si genera all'atto dell'iscrizione** (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma dovrà essere segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il **soggetto offerente è una persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se **l'offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 99/2017 lotto __, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 04/12/2025 al 11/12/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **soggetto specializzato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico "RG N. 99/2017 lotto __, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec f99.2017cagliari@pecfallimenti.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio scelto dalla parte aggiudicataria. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto coinvolto nella procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- e-mail: vendite@astegiudiziarie.it.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno 10/10/2025

