

Tribunale di Cagliari
Fallimento: RG n. 99/2017

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

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

**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 10/06/2026 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 Assemini (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: € 41.600,00

Offerta minima: € 31.200,00 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: € 53.600,00

Offerta minima: € 40.200,00 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'Agenzia 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° 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: € 52.000,00

Offerta minima: € 39.000,00 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

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 Assemini (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 Assemini:

- **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° 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: € 73.600,00

Offerta minima: € 55.200,00 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 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° 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: € 5.600,00

Offerta minima: € 4.200,00 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: € 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 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. 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: € 5.600,00

Offerta minima: € 4.200,00 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: € 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° 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: € 5.600,00

Offerta minima: € 4.200,00 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 306 (3 G)

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 Territorio 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° 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: € 5.600,00

Offerta minima: € 4.200,00 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 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: € 12.640,00

Offerta minima: € 9.480,00 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: € 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 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 Assemini (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 Assemini:

- **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: € 61.360,00

Offerta minima: € 46.020,00 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'Agenzia 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° 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: € 72.320,00

Offerta minima: € 54.240,00 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^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: € 74.080,00

Offerta minima: € 55.560,00 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 Territorio 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: € 66.320,00

Offerta minima: € 49.740,00 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 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 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'Agenzia 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: € 60.320,00

Offerta minima: € 45.240,00 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 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.la 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: € 56.800,00

Offerta minima: € 42.600,00 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 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° 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: € 11.200,00

Offerta minima: € 8.400,00 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

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 10/06/2026 al 17/06/2026, 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 - omesso 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 23/03/2026

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.