

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Deplano Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 742/1995 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 8	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	7
Confini	7
Consistenza	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Composizione lotto	10
Titolarità	10
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Patti	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Stima / Formazione lotti	12
Lotto 8	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto 8	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 742/1995 del R.G.E.	15
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 71.611,25	15

All'udienza del 20/11/2023, il sottoscritto Ing. Deplano Andrea, con studio in Via Giardini, 147 - 09127 - Cagliari (CA), email andeplano@tiscali.it, PEC andrea.deplano@ingpec.eu, Tel. 070 302 758, Fax 070 302 758, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- BENE N° 8 - STUDIO MEDICO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA TRINCEA DEI RAZZI N. 76 - 78, PIANO T**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PRECISAZIONI

Sonno stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

PROVENIENZE VENTENNALI					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1983 al 26/09/2016	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manna	29/09/1983	25082	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR sede Cagliari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	13/10/1983	1299	1985		
Dal 26/09/2016 al 08/03/2017	**** Omissis ****	voltura di ufficio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Pasolini	26/09/2016	33074	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2017 al 15/11/2017	**** Omissis ****	Mutamento denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasolini Paolo Emilio	08/03/2017	33433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2017 al 06/12/2024	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasolini Paolo Emilio	15/11/2017	33942	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il signor [REDACTED] è deceduto a Cagliari il 23 aprile 2015.

Non risulta presentata denuncia di successione del signor [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Sassari
Iscritto a Sassari il 27/02/1991

Reg. gen. 5188 - Reg. part. 610

Importo: € 129.114,22

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 555 sub 13.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari

Iscritto a Cagliari il 28/04/1994

Reg. gen. 8989 - Reg. part. 1372

Importo: € 79.017,90

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.579,47

Spese: € 7.116,29

Interessi: € 26.316,46

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 557 sub 13, sito in via Trincea dei Razzi n. 76-78, via Tonale. Nota: viene erroneamente indicata nella nota di iscrizione la particella 557 sub 13 al posto della particelle 555 sub 13.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Pretore di Cagliari

Iscritto a Cagliari il 23/10/1995

Reg. gen. 25527 - Reg. part. 3694

Importo: € 20.658,28

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 555 sub 13.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Pretore di Cagliari

Iscritto a Cagliari il 23/10/1995

Reg. gen. 25526 - Reg. part. 3693

Importo: € 29.954,50

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 555 sub 13.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari

Iscritto a Cagliari il 03/11/1995

Reg. gen. 26475 - Reg. part. 3845

Importo: € 51.645,69

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 555 sub 13.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Cagliari

Iscritto a Cagliari il 06/12/1995

Reg. gen. 29140 - Reg. part. 4223

Importo: € 162.683,92

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 555 sub 13.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Pretore di Cagliari

Iscritto a Cagliari il 21/09/1996

Reg. gen. 20797 - Reg. part. 2812

Importo: € 20.659,28

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 555 sub 13.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 28/04/2014

Reg. gen. 10455 - Reg. part. 911

Importo: € 12.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.893,54

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 555 sub 13.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 02/12/2015

Reg. gen. 32462 - Reg. part. 4046

Importo: € 162.683,93

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 99.628,42

Spese: € 6.267,31

Interessi: € 56.788,20

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 1783 sub 13. Nota: la particella 1783 sub 13 viene indicata con identificativo dell'immobile nella formalità precedente come foglio 10 particella 553 sub 13 anziché 555 sub 13.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 15/06/1998

Reg. gen. 14151 - Reg. part. 9519

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 517 sub 13. Nota: viene indicato nel pignoramento la particella 517 sub 13 al posto della particella 555 sub 13.

- **Atto esecutivo cautelare in rinnovazione**

Trascritto a Cagliari il 16/03/2018

Reg. gen. 7541 - Reg. part. 5714

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Gravante tra gli altri sul bene, per la quota di 1/2, in comune di Cagliari Foglio 10 Particella 1783 sub 13. Nota: la particella 1783 sub 13 viene indicata con identificativo dell'immobile nella formalità precedente come foglio 10 particella 517 sub 13 anziché 555 sub 13.

DESCRIZIONE

Locale commerciale adibito a studio dentistico composto da sala attesa, ufficio, bagno e antibagno clienti, tre locali di cui uno solo finestrato, spogliatoio, locale di sgombero disimpegno, bagno e locale motori.

CONFINI

Il locale confina a SE con via Trincea dei Razzi. A SO con via Tonale e con altra proprietà dello stesso fabbricato. A NE con cortile condominiale e con altra proprietà dello stesso fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	111,10 mq	127,15 mq	1	127,15 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				127,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Viene posta in vendita la quota pari a 1/2 dell'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

I locali sono in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

I locali non hanno parti in comune con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	10	1783	13	1	C1	7	75	88	2250,46	Terra	

Corrispondenza catastale

La situazione riscontrata a seguito dell'accesso risulta non corrispondere all'ultima planimetria di u.i.u. reperita al catasto fabbricati.

La distribuzione interna degli ambienti è totalmente difforme da quanto accertato.

La planimetria reperita riporta ancora come dati il Foglio 10 particella 555 sub 13 e non quello aggiornato:
Sezione A Foglio 10 Particella 1783 sub 13.

Occorre predisporre una nuova planimetria dell'immobile rispondente alla situazione attuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 555, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 75 Rendita € 2,26 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 11/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 555, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 75 Rendita € 2.250,46 Piano Terra
Dal 11/02/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 1783, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 75 Rendita € 2.250,46 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 26/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 1783, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 75 Superficie catastale 88 Rendita € 2.250,46 Piano Terra
Dal 26/09/2016 al 08/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 1783, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 75 Superficie catastale 88 Rendita € 2.250,46 Piano Terra
Dal 08/03/2017 al 15/11/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 1783, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 75 Superficie catastale 88 Rendita € 2.250,46 Piano Terra
Dal 15/11/2017 al 31/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 1783, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 75 Superficie catastale 88 Rendita € 2.250,46 Piano Terra

NORMATIVA URBANISTICA

La palazzina risulta classificata all'interno del P.U.C. del comune di Cagliari in zona B3R2 - Zone B ridefinite e subordinate a pianificazione attuativa localizzata. Tavola E54_Var2007.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta al comune di Cagliari di copia della documentazione relativa al titolo edilizio del fabbricato in via Trincea dei Razzi n. 76-78, sono stati reperiti i seguenti atti.

Licenza di costruzione - Rinnovo n. 568/36 del 26/04/1965 n. 976 (v. Reg. n. 406). Richiedente **** Omissis **** "perché il predetto faccia proseguire i lavori di costruzione del suddetto fabbricato in conformità al progetto approvato da Sindaco 9 in data 25/07/1962 Prot. n° 1469 / E e n° 6476 direttore lavori Ing. G. Corona e M. Grimaldi. Ric. Pref. n° 29-47 del 19/02/65. Cagliari 27/06/1966. Il progetto si riferisce all'intera palazzina.

Autorizzazione in sanatoria n° 1017/2008A. Richiedente **** Omissis ****. Le opere consistenti in cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a studio medico dentistico, con opere interne senza modifiche di prospetto, nell'unità immobiliare al piano terra distinto nel N.C.E.U.I. al FG. 10 MAPP. 555 sub. 13, secondo progetto approvato Prot. n° 143302 del 01 Dic. 2008 costituito da n° 2 (due) elaborati grafici. Già realizzate in Cagliari via Trincea dei Razzi, ang. via Passo del Tonale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate piccole difformità rispetto alla Autorizzazione in Sanatoria rilasciata dal comune di Cagliari.

Si tratta di piccole variazioni interne senza modifiche di prospetto, volumetrie e superfici consistenti in:

- all'inizio del corridoio non vi è lo slargo che consente la rotazione a 360 gradi della carrozzina disabili.
- il bagno per utenti è stato suddiviso e creato un antibagno con un tramezzo che non arriva a fine soffitto.
- le due camere, di cui una sola con finestra, sono messe in comunicazione tra loro eliminando un tratto del tramezzo che le separa.
- piccole differenze di superficie in alcuni ambienti di servizio.

Si tratta di modifiche che non coinvolgono parti strutturali dell'edificio, non alterano la volumetria totale e non cambiano la destinazione d'uso dell'immobile.

Al fine di regolarizzare la situazione occorre presentare all'ufficio tecnico una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione interna degli ambienti. Si stima cautelativamente un onere di Euro 3.000,00 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in calcestruzzo

Esposizione: gli ambienti su via Trincea dei Razzi sono esposti a Sud Est. L'ambiente su via Tonale è esposto a Sud Ovest. Gli ambienti sui cortili interni sono esposti a Nord Est.

Altezza interna utile: 2,90 metri.

Strutture verticali: pilastri e travi in c.a.

Solai: travetti e pignatte

Copertura: piana

Manto di copertura:

Pareti esterne: piano terra travertino. Piani alti rivestimento tipo mattone.

Pareti interne: mattoni forati da 8 cm

Pavimentazioni interne: marmette in graniglia. Cucina e bagni in monocottura

Rivestimenti pareti bagni: monocottura

Infissi esterni: pvc vetrocamera. Serrande in alluminio nelle tre vetrine.

Infissi interni: legno tamburato

Portoncino di ingresso: pvc

Rifiniture: pareti intonacate e pitturate

Impianto elettrico: sotto traccia

Impianto idrico: sotto traccia

Impianto termico-clima: split

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Studio medico ubicato a Cagliari (CA) - via Trincea dei Razzi n. 76 - 78, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Viene posta in vendita la sola quota di 1/2 di proprietà del debitore esecutato. La restante parte pari a 1/2 risulta intestata a: **** Omissis **** con sede in Cagliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Occupato dal dott. **** Omissis **** con contratto di locazione in deroga per uso laboratorio, relativo alla quota pari al 50% dell'immobile sito in Cagliari via Trincea dei Razzi n° 76 - 78 via Tonale n° 1 Piano Terra, composto di un vano, servizio e 3 (tre) vetrine.

Contratto stipulato in data 09 novembre 1998.

Canone pari a Lire 8.400.000 (ottomilioniquattrocentomila) pari a 12 rate di Lire 700.000 (settecentomila).

Attualmente il canone di locazione viene versato a favore della procedura esecutiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

I locali hanno accesso diretto dalla via Trincea dei Razzi e dalla via Tonale.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali.

PATTI

I locali sono attualmente occupati dallo studio dentistico del dott. **** Omissis **** in virtù di un contratto di locazione stipulato il giorno 9 novembre 1998 e per il quale viene versta una indennità a favore della procedura esecutiva riferita alla quota pari al 50% dell'immobile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

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

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

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Studio medico ubicato a Cagliari (CA) - via Trincea dei Razzi n. 76 - 78, piano T
Locale commerciale adibito a studio dentistico composto da sala attesa, ufficio, bagno e antibagno clienti, tre locali di cui uno solo finestrato, spogliatoio, locale di sgombero disimpegno, bagno e locale motori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1783, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 73.111,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del posto, caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento. Sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Per la definizione della quotazione al mq da utilizzare per la valutazione del bene, il sottoscritto ha ritenuto avvalersi di due metodi con i quali applicare la ponderazione al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Il primo criterio di valutazione è quello del valore di mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di riferimento, il prezzo per mq di superficie (Euro/mq). In particolare per il bene oggetto di perizia, il confronto con beni simili è stato ottenuto tenendo conto delle specifiche caratteristiche del bene in esame (ubicazione, funzionalità di accesso, condizioni di mercato). Nello specifico sono stati presi come riferimento: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - Sono stati presi in considerazione quattro immobili assimilabili a quello da periziare, posti in vendita attraverso Agenzie immobiliari, ubicati nel raggio di cento metri dal locale commerciale. Il secondo criterio di valutazione è quello derivato da dati forniti dall'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche. Pertanto il più probabile valore di mercato, considerando le specificità del bene, viene valutato in Euro 1.150,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Studio medico	127,15 mq	1.150,00 €/mq	€ 146.222,50	50,00	€ 73.111,25

Cagliari (CA) - via Trincea dei Razzi n. 76 - 78, piano T				
Valore di stima:				€ 73.111,25

Valore di stima: € 73.111,25

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.500

Valore finale di stima: € 71.611,25

Si stimano gli oneri di regolarizzazione urbanistica complessivi in Euro 3.000,00 e per la quota parte a carico dell'esecutato pari a 1/2 in Euro 1.500,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 14/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Deplano Andrea

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Studio medico ubicato a Cagliari (CA) - via Trincea dei Razzi n. 76 - 78, piano T
Locale commerciale adibito a studio dentistico composto da sala attesa, ufficio, bagno e antibagno clienti, tre locali di cui uno solo finestrato, spogliatoio, locale di sgombero disimpegno, bagno e locale motori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1783, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: La palazzina risulta classificata all'interno del P.U.C. del comune di Cagliari in zona B3R2 - Zone B ridefinite e subordinate a pianificazione attuativa localizzata. Tavola E54_Var2007.

Prezzo base d'asta: € 71.611,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 742/1995 DEL R.G.E.

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.611,25

Bene N° 8 - Studio medico			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Trincea dei Razzi n. 76 - 78, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1783, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	127,15 mq
Stato conservativo:	I locali sono in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale adibito a studio dentistico composto da sala attesa, ufficio, bagno e antibagno clienti, tre locali di cui uno solo finestrato, spogliatoio, locale di sgombero disimpegno, bagno e locale motori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		