

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pirisi Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E.

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Precisazioni | 3 |
| Provenienze Ventennali | 3 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 4 |
| Descrizione | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Dati Catastali | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Composizione lotto | 8 |
| Titolarità | 8 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 8 |
| Patti..... | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2024 del R.G.E. | 12 |
| Lotto Unico | 12 |

All'udienza del 11/06/2024, il sottoscritto Ing. Pirisi Emanuele, con studio in Via Verdi, 47 - 09128 - Cagliari (CA), email emanupirisi@tiscali.it;emanuelepirisi67@gmail.com, PEC emanuele.pirisi@ingpec.eu, Tel. 070 490394, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serramanna (SU) - Vicolo Cavour n 18 (Coord. Geografiche: 39252217N;8553406E)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La casa è priva di qualsiasi autorizzazione, licenza o concessione edilizia, in quanto è stata sicuramente edificata anteriormente al 1966, dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Serramanna si è trovato solo una pratica per la dismissione di una tettoia in eternit e niente altro che potesse riguardare l'immobile, che comunque essendo stato edificato anteriormente al 1966 è in regola. Vi è la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

La casa appare non in buono stato, necessita di manutenzione interna ed esterna e il giardino posteriore va pulito dalle erbacce, gli alberi potati. dal punto di vista urbanistico è in regola, la casupola non presente nella planimetria catastale è facilmente amovibile o sanabile, vanno messe in sicurezza o smaltite le tettoie in eternit presenti.

Dal punto di vista urbanistico in comune non risulta essere depositato nessun progetto o Concessione Edilizia in quanto la casa è antecedente al 1966.

Completa la documentazione catastale dove la planimetria viene depositata nel 1991 e corrisponde al dato di fatto tranne che per un locale di sgombero presente nel giardino posteriore attualmente crollato ed un locale di sgombero con tettoia in eternit nella parte finale del giardino posteriore non presente nella planimetria

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Rilevo dagli Atti la Relazione del Notaio Dott. Nicolò Tiecco

Procedura esecutiva a carico di: **** Omissis **** nato a CAGLIARI (CA) il 12/07/1982 - C.F. **** Omissis **** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; **** Omissis **** nata a DOMUSNOVAS (SU) il 19/10/1983 - C.F. **** Omissis **** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Oggetto: pignoramento del 24/06/2024 rep. n. 3099/2024 notificato dall' Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Corte d'Appello del Tribunale di Cagliari (CA) trascritto in data 04/07/2024 ai nn. 17163 R.P. e 21902 R.G.; a favore di: LEVITICUS SPV S.R.L. - Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14978561000 - sui seguenti immobili: Ufficio provinciale di CAGLIARI - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Unità negoziale 1

Immobile n. 1

Comune I647 - Serramanna - Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 48 - Particella 684 - Natura A/4 - Abitazione di tipo popolare - Consistenza 8 vani - VICO I CAVOUR n. SNC - Piano T.

In ordine a quanto in oggetto alla data del 15/07/2024 si rilevano le seguenti formalità:

Al ventennio, l'unità immobiliare è nella titolarità dei signori **** Omissis **** nato a Cagliari (CA) il 12/07/1982 - C.F. **** Omissis **** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, nonché **** Omissis **** nata a Domusnovas (SU) il 19/10/1983 - C.F. **** Omissis **** - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, non specificato il regime patrimoniale, pervenuta agli stessi dalla signora **** Omissis **** nata a Serramanna (SU) il 21/10/1953 - C.F. **** Omissis ****, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Dolia Marcello Repertorio n. 29667/15844 del 17/11/2009, trascritto in data 17/12/2009 ai nn. Registro Particolare 28834 e Registro Generale 41034

Quanto alienato si apparteneva a #MACCIONI Maria Pina#, in virtù della successione regolata in forza di Testamento ricevuto dalla Dottoressa Anna Grilletti, Notaio in Serramanna, repertorio degli atti di ultima volontà n. 18 e successivo verbale di registrazione, a rogito della medesima Dottoressa Anna Grilletti, Notaio in Quartu Sant'Elena, in data 25 settembre 2008, repertorio n. 19175/9934, registrato a Cagliari il giorno 14.10.2008, al n. 8955, in morte di **** Omissis **** che era nato a Serramanna (SU) il 09/09/1915 - C.F. **** Omissis ****, apertasi il 26.07.2008; giusta den. n. 55 vol.785/9, presentata presso l'Ufficio del Registro di Sanluri (CA) il 29/05/2009, trascritta in data 26/01/2010 ai nn. Registro Particolare 1703 e Registro Generale 2423; cui segue atto di Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Dolia Marcello Repertorio n. 29667/15844 del 17/11/2009, trascritto in data 17/12/2009 ai nn. Registro Particolare 28835 e Registro Generale 41035.

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, si precisa, che quanto ricevuto in eredità, si apparteneva al de cuius **** Omissis ****, in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'Acquisto di Legato disposto per Testamento Pubblico a rogito Pau Luigi Repertorio n.18864/13979 del 07/07/1954, in morte di **** Omissis **** nato a SERRAMANNA (CA) il 19.10.1873 e deceduto il 02.04.1954, in corso di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalla Relazione notarile presente in atti a firma del Notaio Dott Nicolò Tiecco

SI CERTIFICA CHE:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Registro Particolare: 7078 Registro Generale: 38296 del 26/11/2009 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 29668/15845 Data 17/11/2009 -Notaio DOLIA MARCELLO sede CAGLIARI (CA) Codice fiscale DLOMCL59R01B354F - IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 100.000,00 - Durata 25 anni - Totale € 200.000,00

SOGGETTI A FAVORE: BANCA POPOLARE DI LODI SPA Sede LODI (LO) Codice Fiscale 05754690963

SOGGETTI CONTRO: DEBITORE IPOTECARIO **** Omissis **** Nato a CAGLIARI (CA) il 12/07/1982 Codice fiscale **** Omissis **** Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2; DEBITORE IPOTECARIO **** Omissis **** Nata a DOMUSNOVAS (CA) il 19/10/1983 Codice fiscale **** Omissis **** Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Registro Particolare: 20954 Registro Generale: 28164 del 26/08/2021

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 2604 Data 13/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI (CA)

SOGGETTI A FAVORE: LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice Fiscale 14978561000

SOGGETTI CONTRO: **** Omissis **** Nato a CAGLIARI (CA) il 12/07/1982 Codice fiscale **** Omissis **** Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 **** Omissis **** Nata a DOMUSNOVAS (CA) il 19/10/1983 Codice fiscale **** Omissis **** Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

Registro Particolare: 17163 Registro Generale: 21902 del 04/07/2024 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 3099/2024 Data 24/06/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SOGGETTI A FAVORE: LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice Fiscale

14978561000

SOGGETTI CONTRO: **** Omissis **** Nato a CAGLIARI (CA) il 12/07/1982 Codice fiscale **** Omissis **** Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 **** Omissis **** Nata a DOMUSNOVAS (CA) il 19/10/1983 Codice fiscale **** Omissis **** Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

DESCRIZIONE

CONFINI

i confini sono frontalmente il vicolo Cavour, sul lato sinistro la proprietà del signor **** Omissis **** e lato nord Via P. Umberto

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 135,00 mq | 142,00 mq | 1 | 142,00 mq | 3,35 m | terra |
| Giardino | 410,27 mq | 410,27 mq | 0,18 | 73,84 mq | 0,00 m | terra |

| | | | | | | |
|--|----------|----------|------|------------------|----------|-------|
| Magazzino | 11,22 mq | 11,22 mq | 0,50 | 5,61 mq | 2,70 m | terra |
| Loggia | 39,83 mq | 39,83 mq | 0,40 | 15,93 mq | 2,70 m | terra |
| Cortile | 40,12 mq | 40,12 mq | 0,25 | 10,03 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 247,41 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 247,41 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto non è divisibile va messo all'asta singolarmente

il lotto intero misura 650 mq; la casa coperta 142 mq parte coperta con tettoie mq 39,83, area cortile frontale mq 40,12, area locale di sgombero nel cortile posteriore mq 11,22, cortile posteriore libero scoperto mq 389,81 area locale posteriore con tettoia eternit mq 20,46.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo come già detto non è per niente buono tutta la casa necessita di una profonda manutenzione

PARTI COMUNI

nessuna parte comune l'immobile è una casa indipendente

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 48 | 684 | sn | | A4 | 02 | 8 vani | | 276,82 | terra | no |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è del 1991 è l'unico documento presente tra catasto e comune e la planimetria differisce solo in quanto uno dei due locali di sgombero è crollato e non esiste più ed è assente, non risulta esserci, un altro locale di sgombero posto nella parte finale a sinistra del giardino posteriore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Rilevo dai dati della Relazione notarile a firma del Notaio Dott. Nicolò Tiecco che:

Si certifica altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti

1 UNITA' IMMOBILIARE sita nel Comune di SERRAMANNA Catasto di CAGLIARI

NCEU Foglio 48 - Particella 684 - Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 8 vani - Superficie Catastale Totale: 169 m² Totale: escluse aree scoperte: 149 m² - Rendita Euro 276,82 - VICO I CA VOURE n. SNC Piano T.

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE in atti dal 11/06/1992 tipo mappale del 16/11/1990 pratica n. ca 0298665 in atti dal 24/09/2004 tipo nr.4632/90 (n. 101099.1/1990) foglio: 48 particella: 684 comprende la p.la soppressa 685

INTESTAZIONE CATASTALE ALL'ATTUALITA'

**** Omissis **** nata a DOMUSNOVAS (SU) il 19/10/1983 - C.F. **** Omissis **** - Proprietà 1/2

**** Omissis **** nato a CAGLIARI (CA) il 12/07/1982 - C.F. **** Omissis **** - Proprietà 1/2

La planimetria catastale è stata depositata nel 1991 e risulta la prima e unica

Quindi i titolari sono gli esecutati

NORMATIVA URBANISTICA

PUC DI Serramanna siamo in zona A centro storico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

La regolarità urbanistica deriva dal fatto che la costruzione è ante 1967, le uniche cose che possiamo dire differenti dalla planimetria di impianto, che è l'unico documento ufficiale della casa, sono:

- 1) un locale di sgombero, presente nel giardino posteriore, di cui esiste solo il battuto di cemento
- 2) un locale di sgombero con tettoia in eternit nella parte finale del giardino posteriore, non presente nella planimetria catastale d'impianto e quindi un abuso

Non risulta essere mai stata fatta un Ape per la casa in parola, essendo necessaria si è provveduto a produrla con la seguente relazione e si trova negli allegati

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

non esistono le certificazioni degli impianti, non è presente nessun impianto termico tranne una stufa a legna e per quanto riguarda l'Ape non è mai stata fatta ed essendo necessaria si è provveduto a produrla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La casa non ha fondazioni. Il materiale in cui è fatta la casa è il ladiri o mattone crudo tutte le murature del lotto, tranne qualche piccola porzione in blocchetti di cls, sono in ladiri. Il tetto a falde in legno è fatto con travi in legno e tegole sarde senza nessuna coibentazione o impermeabilizzazione, le altezze sono al colmo pari a 3,90 sino a scendere nei lati a 2,80 m, alcune camere hanno il controsoffitto in pannelli. Gli infissi in legno con vetro singolo con scurini in condizioni non buone. Pavimentazione interna nella prima parte della casa mattonelle in gres e nella seconda e terza parte marmittoni di graniglia colore scuro. Le pareti intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico è sotto traccia appare rifatto nella prima parte della casa con frutti recenti mentre nella seconda e terza parte sono rimasti quelli anni 70, impianto idrico sotto traccia. Il cortile frontale è in parte in battuto di cemento e in parte in terreno naturale, il cortile posteriore è tutto in terreno naturale ed appare piantumato. Una macchina potrebbe essere parcheggiata nel cortile frontale, ma non di grandi dimensioni in quanto le manovre sarebbero complicate e necessiterebbe percorrere il vicolo in retromarcia, cosa non proprio facile.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serramanna (SU) - Vicolo Cavour n 18

TITOLARITÀ

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il bene è intestato per 1/2 a **** Omissis **** e per 1/2 alla moglie **** Omissis ****

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** dalla moglie **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** di anni 15 e **** Omissis **** di anni 9

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

nessun vincolo o oneri condominiali in quanto la casa è indipendente.

PATTI

Non risultano contratti di locazione o una qualche servitù in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano esserci servitù gravanti sul bene esecutato

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serramanna (SU) - Vicolo Cavour n 18

Trattasi di un lotto di 650 mq alla fine del vicolo Cavour, è l'ultima casa, vi si accede tramite un grande portone di legno. L'ingresso introduce a una cortile in terra battuta e all'entrata della casa, sul retro vi è un ampio giardino piantumato. Entrando dal grande portone di legno ci si trova in un cortile, la prima parte è coperta da una tettoia in legno poi vi è la parte scoperta con fondo in terreno naturale ed in parte in battuto di cemento leggermente irregolare. L'ingresso alla abitazione avviene tramite una veranda coperta con cannucciato. La casa è composta da tre parti, nella prima zona abbiamo l'ingresso, a destra vi è il bagno ed a sinistra vi è la cucina con piccola sala da pranzo. Nella seconda parte vi è un ampio disimpegno e due camere, di cui una senza finestre. Nella parte finale della casa vi sono un ampio disimpegno e due camere con finestre che danno verso la parte posteriore dove è presente un grande giardino piantumato e due piccole casupole usate come depositi/locali di sgombero. A questo giardino si accede dalla cucina attraverso un lungo corridoio laterale. Uno dei locali di sgombero presente nella planimetria catastale non esiste più (quello sulla destra), è crollato, rimane solo la base in calcestruzzo, l'altro indicato anche con una tettoia che lo collegava alla casa è ancora presente anche se in precarie condizioni e la tettoia presente nella planimetria catastale è crollata non esiste più. Inoltre è presente anche un locale di sgombero nella parte finale sulla sinistra con tettoia in eternit non presente nella planimetria catastale d'impianto. Tutte le murature portanti e quelle perimetrali sono in ladiri così come le murature dei due locali di sgombero presenti nel giardino posteriore. La casa è pianellata nella prima parte con mattonelle 30x30 di gres porcellanato, mentre nel resto della casa troviamo pavimenti con mattonelle in graniglia di colore scuro. Il tetto è composto da una travi di legno visibili in alcune parti della casa ed è ricoperto con tegole sarde, la forma è spiovente con il colmo al centro, per questo le altezze nella varie camere della casa sono variabili, si intravede anche da fuori un sottotetto areato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate non in buone condizioni, gli infissi sono in legno con gli scurini anche questi come tutta casa necessitano di una profonda manutenzione. E' presente una stufa a legna per riscaldare la casa. Il bagno è attrezzato con vaso lavabo, bidet e doccia in muratura nella parte più bassa. Il placcaggio è in mattonelle ed arriva ad una altezza di 1,5 m. Il giardino appare molto piantumato con piante da frutto come limoni o palme molto grandi, è in uno stato di apparente abbandono soprattutto nella parte più lontana dalla casa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 684, Sub. sn, Categoria A4, Graffato no

Valore di stima del bene: € 105.149,25

Il criterio di stima utilizzato è stato il valore di mercato in base alle quotazioni dell'Osservatore del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Nell'immobile non vi sono abusi è presente un ripostiglio posteriore con tetto in eternit facilmente eliminabile, nella stima della valutazione si è tenuto conto anche di questo fattore, quantificando lo smaltimento della tettoia in eternit e l'eventuale abbattimento del locale di sgombero con trasporto a discarica autorizzata delle macerie si è quantificato la cifra a corpo in euro 10.000,00, cifra che è stata già sottratta nella stima finale, infatti invece che 450 €/mq si è posto 425 €/mq e la differenza è proprio nella cifra indicata per l'eliminazione del locale di sgombero.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Serramanna (SU) - Vicolo Cavour n 18 | 247,41 mq | 425,00 €/mq | € 105.149,25 | 100,00 | € 105.149,25 |
| | | | | Valore di stima: | € 105.149,25 |

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 10/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pirisi Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali - 3 planimetria catastale dell'immobile
- ✓ Altri allegati - 5 risultati dell'accesso agli atti al comune di Serramanna
- ✓ Altri allegati - 6 APE serramanna vicolo cavour n 18
- ✓ Estratti di mappa - 2 estratto di mappa della particella 684
- ✓ Altri allegati - 4 planimetria dello stato di fatto
- ✓ Foto - 1 documentazione fotografica

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serramanna (SU) - Vicolo Cavour n 18

Trattasi di un lotto di 650 mq alla fine del vicolo Cavour, è l'ultima casa, vi si accede tramite un grande portone di legno. L'ingresso introduce a una cortile in terra battuta e all'entrata della casa, sul retro vi è un ampio giardino piantumato. Entrando dal grande portone di legno ci si trova in un cortile, la prima parte è coperta da una tettoia in legno poi vi è la parte scoperta con fondo in terreno naturale ed in parte in battuto di cemento leggermente irregolare. L'ingresso alla abitazione avviene tramite una veranda coperta con cannucciato. La casa è composta da tre parti, nella prima zona abbiamo l'ingresso, a destra vi è il bagno ed a sinistra vi è la cucina con piccola sala da pranzo. Nella seconda parte vi è un ampio disimpegno e due camere, di cui una senza finestre. Nella parte finale della casa vi sono un ampio disimpegno e due camere con finestre che danno verso la parte posteriore dove è presente un grande giardino piantumato e due piccole casupole usate come depositi/locali di sgombero. A questo giardino si accede dalla cucina attraverso un lungo corridoio laterale. Uno dei locali di sgombero presente nella planimetria catastale non esiste più(quello sulla destra), è crollato, rimane solo la base in calcestruzzo, l'altro indicato anche con una tettoia che lo collegava alla casa è ancora presente anche se in precarie condizioni e la tettoia presente nella planimetria catastale è crollata non esiste più. Inoltre è presente anche un locale di sgombero nella parte finale sulla sinistra con tettoia in eternit non presente nella planimetria catastale d'impianto. Tutte le murature portanti e quelle perimetrali sono in ladiri così come le murature dei due locali di sgombero presenti nel giardino posteriore. La casa è pianellata nella prima parte con mattonelle 30x30 di gres porcellanato, mentre nel resto della casa troviamo pavimenti con mattonelle in graniglia di colore scuro. Il tetto è composto da una travi di legno visibili in alcune parti della casa ed è ricoperto con tegole sarde, la forma è spiovente con il colmo al centro, per questo le altezze nella varie camere della casa sono variabili, si intravede anche da fuori un sottotetto areato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate non in buone condizioni, gli infissi sono in legno con gli scurini anche questi come tutta casa necessitano di una profonda manutenzione. E' presente una stufa a legna per riscaldare la casa. Il bagno è attrezzato con vaso lavabo, bidet e doccia in muratura nella parte più bassa. Il placcaggio è in mattonelle ed arriva ad una altezza di 1,5 m. Il giardino appare molto piantumato con piante da frutto come limoni o palme molto grandi, è in uno stato di apparente abbandono soprattutto nella parte più lontana dalla casa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 684, Sub. sn, Categoria A4, Graffato no

Destinazione urbanistica: PUC DI Serramanna siamo in zona A centro storico

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|--|--|------------|-----------|
| Ubicazione: | Serramanna (SU) - Vicolo Cavour n 18 | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 684, Sub. sn, Categoria A4, Graffato no | Superficie | 247,41 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo come già detto non è per niente buono tutta la casa necessita di una profonda manutenzione | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di un lotto di 650 mq alla fine del vicolo Cavour, è l'ultima casa, vi si accede tramite un grande portone di legno. L'ingresso introduce a una cortile in terra battuta e all'entrata della casa, sul retro vi è un ampio giardino piantumato. Entrando dal grande portone di legno ci si trova in un cortile, la prima parte è coperta da una tetto in legno poi vi è la parte scoperta con fondo in terreno naturale ed in parte in battuto di cemento leggermente irregolare. L'ingresso alla abitazione avviene tramite una veranda coperta con cannucciato. La casa è composta da tre parti, nella prima zona abbiamo l'ingresso, a destra vi è il bagno ed a sinistra vi è la cucina con piccola sala da pranzo. Nella seconda parte vi è un ampio disimpegno e due camere, di cui una senza finestre. Nella parte finale della casa vi sono un ampio disimpegno e due camere con finestre che danno verso la parte posteriore dove è presente un grande giardino piantumato e due piccole casupole usate come depositi/locali di sgombero. A questo giardino si accede dalla cucina attraverso un lungo corridoio laterale. Uno dei locali di sgombero presente nella planimetria catastale non esiste più(quello sulla destra), è crollato, rimane solo la base in calcestruzzo, l'altro indicato anche con una tettoia che lo collegava alla casa è ancora presente anche se in precarie condizioni e la tettoia presente nella planimetria catastale è crollata non esiste più. Inoltre è presente anche un locale di sgombero nella parte finale sulla sinistra con tettoia in eternit non presente nella planimetria catastale d'impianto. Tutte le murature portanti e quelle perimetrali sono in ladiri così come le murature dei due locali di sgombero presenti nel giardino posteriore. La casa è pianellata nella prima parte con mattonelle 30x30 di gres porcellanato, mentre nel resto della casa troviamo pavimenti con mattonelle in graniglia di colore scuro. Il tetto è composto da una travi di legno visibili in alcune parti della casa ed è ricoperto con tegole sarde, la forma è spiovente con il colmo al centro, per questo le altezze nella varie camere della casa sono variabili, si intravede anche da fuori un sottotetto areato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate non in buone condizioni, gli infissi sono in legno con gli scurini anche questi come tutta casa necessitano di una profonda manutenzione. E' presente una stufa a legna per riscaldare la casa. Il bagno è attrezzato con vaso lavabo, bidet e doccia in muratura nella parte più bassa. Il placcaggio è in mattonelle ed arriva ad una altezza di 1,5 m. Il giardino appare molto piantumato con piante da frutto come limoni o palme molto grandi, è in uno stato di apparente abbandono soprattutto nella parte più lontana dalla casa.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | l'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** dalla moglie **** Omissis **** e dai figli **** Omissis **** di anni 15 e **** Omissis **** di anni 9 | | |