

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA ARGENTIERA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n.156/2024

GIUDICE EE.II.: DOTT.SSA COCCO SILVIA

CTU: ING. IVAN LECCA

Elaborato:

perizia dell'esperto ex art. 568 C.P.C.

VERSIONE PRIVACY

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Descrizione	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Stato conservativo	9
Dati Catastali	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Composizione lotto.....	12
Titolarità	12
Stato di occupazione	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Lotto 2.....	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Descrizione	16
Confini.....	17
Consistenza	17
Stato conservativo	17
Dati Catastali	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Composizione lotto.....	19
Titolarità	19
Stato di occupazione	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Lotto 3.....	20

Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Descrizione	22
Confini	23
Consistenza	23
Stato conservativo	23
Dati Catastali	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Composizione lotto	25
Titolarità	25
Stato di occupazione	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Lotto 4	26
Precisazioni	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Descrizione	29
Confini	29
Consistenza	29
Stato conservativo	29
Dati Catastali	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Composizione lotto	31
Titolarità	32
Stato di occupazione	32
Vincoli od oneri condominiali	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Stima / Formazione lotti	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Lotto 4	35

Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	37
Lotto 4	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Lotto 3	40
Lotto 4	40



All'udienza del 18/11/2024, il sottoscritto Ing. Lecca Ivan, con studio in Via Palestrina 118 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email lcivan@tiscali.it, PEC ivan.lecca@ingpec.eu, Tel. 070 2355921, Fax 070 2355921, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.7, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.23 A, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.23 A
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Cagliari (CA) - via sanjust 23, piano S1

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1979 al 04/07/1994	**** Omissis ****	successione per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	26/09/2017	26853	19899
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/1994 al 28/12/2012	**** Omissis ****	successione per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	25/10/2016	29785	22606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2012 al 22/09/2017	**** Omissis ****	successione per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	28/10/2016	30277	22964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2017 al	**** Omissis ****	Successione testamentaria			

25/02/2025		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosetti Giovanni			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	10/12/2021	40850	30276
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 27/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Cagliari il 29/07/2020
Reg. gen. 18107 - Reg. part. 2646
Quota: 1/1
Importo: € 335.000,00
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 29/07/2024
Reg. gen. 24909 - Reg. part. 19478
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

Locale commerciale sito al centro di Cagliari nel quartiere di San Benedetto.

Il locale commerciale è costituito da un vano dove viene esercitata l'attività di parrucchiere da un bagno con antibagno e da un locale servizio/deposito.

CONFINI

l'unità immobiliare confina:

1. con la via Cocco Ortu;
2. con il Foglio A/19 mappale 2554 sub.4;
3. con il Foglio A/19 mappale 2556;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	90,14 mq	101,95 mq	1	101,95 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				101,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo sia dell'fabbricato che dell'unità immobiliare è da considerarsi in buono stato di manutenzione.

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	19	2554	5	1	C1	8	89	104	3107,21	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità in particolare sono stati realizzati un antibagno ed un locale di servizio/deposito. Inoltre è stata realizzata una parete che individua uno spazio utilizzato come

ripostiglio. Per aggiornare alla situazione attuale si dovrà eseguire una variazione catastale per diversa disposizione interna.

il costo della pratica è di circa 500/600 €

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/2004 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 1625, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 Rendita € 3.107,21 Piano T
Dal 29/01/2007 al 28/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 2554, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 Rendita € 3.107,21 Piano T
Dal 28/12/2012 al 13/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 2554, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 Rendita € 3.107,21 Piano T
Dal 13/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 2554, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 Rendita € 3.107,21 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 2554, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 Rendita € 3.107,21 Piano T
Dal 22/09/2017 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 2554, Sub. 5, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 89 Superficie catastale 104 Rendita € 3.107,21 Piano T

Esiste corrispondenza tra titolare catastale e reale

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC del Comune di Cagliari l'immobile appartiene ad un'area di territorio identificata come zona B sottozona B1

ART. 16 LA ZONA "B"

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A.

ART. 17 LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9

Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.

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.

1. permesso di costruzione n.642 del 15/04/1958;
2. permesso di costruzione n.1624 del 16/09/1958;

verbale di collaudo del 20/08/1959;

Abitabilità del 10/12/1959.

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

il certificato energetico è stato consegnato al conduttore come indicato all'art.11 del contratto di affitto.

Per sanare le difformità si dovrà presentare una pratica di accertamento di conformità per mancata presentazione di CILA inoltre l'agibilità presente non tiene conto delle modifiche eseguite e si dovrà aggiornare dopo la presentazione dell'accertamento di conformità.

I costi delle pratiche di accertamento e dichiarazione di agibilità sono di circa 3000/3400 €

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. la struttura di fondazione è con plinti in cemento armato gettato in opera;
2. esposizione della facciata su via Cocco Ortu è a sud;
3. l'altezza del piano terra è 415 cm, il locale ha un controsoffitto ad quota 280 cm,
4. la struttura portante verticale è in cemento armato; (in buone condizioni per quanto possibile constatare dall'indagine visiva)

5. solai i latero-cemento, travetti e pignate, in buone condizioni per quanto possibile constatare dall'indagine visiva);

6. le pareti interne sono tramezzi in laterizio da 8 cm (in buone condizioni per quanto possibile constatare dall'indagine visiva);

7. pavimenti sono in gres porcellanato(in discrete condizioni);

8. infissi in alluminio con vetro singolo antisfondamento, (in buone condizioni per quanto possibile constatare dall'indagine visiva);

9. impianto elettrico sottotraccia, impianto termico sono presenti n.2 pompe di calore;

10. manutenzione facciata (in buone condizioni);

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.7, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

separazione dei beni in quanto il marito della signora **** Omissis ****, è deceduto

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/05/2021
- Scadenza contratto: 30/04/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.350,00

Come è stato stipulato all'art.3 del contratto di affitto, allegato alla perizia, dal quarto anno il canone di locazione sarà di € 30000,00 (trentamila euro) pari a € 2500,00 mensili

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 222,50

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 222,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non esistono vincoli di servitù, censo, livello, usi civici.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.7, piano T
Locale commerciale sito al centro di Cagliari nel quartiere di San Benedetto. Il locale commerciale è costituito da un vano dove viene esercitata l'attività di parrucchiere da un bagno con antibagno e da un locale servizio/deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2554, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 220.212,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Consideriamo la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, la disposizione e dimensione degli ambienti ed il grado di manutenzione, la struttura portante della palazzina che contiene l'unità immobiliare è in CA. Lo stato di manutenzione della struttura esterna è da considerarsi ottima. Le aree interne degli ambienti sono in ottimo stato di manutenzione. Il CTU durante il sopralluogo ha potuto constatare che la disposizione interna degli ambienti è stata leggermente modificata, pur non avendo nessun atto di assenso da parte del comune e non avendo effettuato nessuna variazione catastale. In particolare sono stati realizzati un antibagno ed un locale di servizio/deposito. Inoltre è stata realizzata una parete che individua uno spazio utilizzato come ripostiglio, le pareti dei nuovi ambienti sono realizzate in cartongesso. Inoltre il locale è adibito a locale parrucchiere esono installate al suo interno tutte le attrezzature richieste dall'attività. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore dell'unità immobiliare depurato dei costi delle pratiche necessari per eseguire l'accertamento di conformità (mancata CILA + sanzione) e la variazione catastale, alle quali il CTU da un costo pari 4000 € sarà di € 2160,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.7, piano T	101,95 mq	2.160,00 €/mq	€ 220.212,00	100,00	€ 220.212,00
Valore di stima:					€ 220.212,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.23 A, piano T

Posto Auto sito all'interno di un cortile di un edificio con ingressi all'11 ed al 23 nella via Cocco Ortu strada al centro di Cagliari nel quartiere di San Benedetto

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3735, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 7.500,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Consideriamo la destinazione d'uso, la localizzazione, Lo stato di manutenzione della pavimentazione che è da considerarsi buono, la segnaletica orizzontale che individua il posto auto è presente. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore a mq commerciale sia di € 1500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.23 A, piano T	10,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 15.000,00	50,00	€ 7.500,00
Valore di stima:					€ 7.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.23 A

Posto Auto sito all'interno di un cortile di un edificio con ingressi all'11 ed al 23 nella via Cocco Ortu strada al centro di Cagliari nel quartiere di San Benedetto

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3735, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Consideriamo la destinazione d'uso, la localizzazione, Lo stato di manutenzione della pavimentazione che è da considerarsi buono, la segnaletica orizzontale che individua il posto auto è presente. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore a mq commerciale sia di € 1500,00/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.23 A	12,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 18.000,00	50,00	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 9.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Cantina ubicata a Cagliari (CA) - via sanjust 23, piano S1
 locale cantina sito al piano seminterrato nel sottoscala dell'edificio di via sanjust 23 localizzato nel quartiere di Monte Urpino posizionato in zona centrale di Cagliari
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1342, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.000,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Consideriamo la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, la disposizione e dimensione degli ambienti ed il grado di manutenzione, la struttura portante della palazzina che contiene l'unità immobiliare è in CA. Lo stato di manutenzione della palazzina è da considerarsi ottima. Mentre il locale oggetto di stima è in mediocre stato di manutenzione. Il CTU durante il sopralluogo ha potuto constatare che il locale cantina come indicato catastalmente è un sottoscala con altezze compresa tra 150 cm e 200 cm, l'altezza media indicata in planimetria catastale di 170 cm, inoltre la parte di locale sottoscala utilizzabile per via dell'altezza è minima ed è quella sotto la rampa con soffitto inclinato. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore dell'unità immobiliare sarà di € 1000,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Cagliari (CA) - via sanjust 23, piano S1	2,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Quartu Sant'Elena, li 08/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Lecca Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO_2.2_PLANIMETRIE_CATASTALI (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO_5_CERTIFICATO_STATO_CIVILE (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALLEGATO_3_DOC_COMUNE_DI_CAGLIARI (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - allegato_6_documentazione_fotografica (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO_1_PROVVENIENZA_VENTENNALE (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO_2.1_VISURE_CATASTALI (Aggiornamento al 30/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO_4_ISPEZIONE_IPOTECARIA (Aggiornamento al 30/06/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.7, piano T
Locale commerciale sito al centro di Cagliari nel quartiere di San Benedetto. Il locale commerciale è costituito da un vano dove viene esercitata l'attività di parrucchiere da un bagno con antibagno e da un locale servizio/deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2554, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Cagliari l'immobile appartiene ad un'area di territorio identificata come zona B sottozona B1 ART. 16 LA ZONA "B" Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. ART. 17 LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.23 A, piano T
Posto Auto sito all'interno di un cortile di un edificio con ingressi all'11 ed al 23 nella via Cocco Ortu strada al centro di Cagliari nel quartiere di San Benedetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3735, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Cagliari l'immobile appartiene ad un'area di territorio identificata come zona B sottozona B1 ART. 16 LA ZONA "B" Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. ART. 17 LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.23 A
Posto Auto sito all'interno di un cortile di un edificio con ingressi all'11 ed al 23 nella via Cocco Ortu strada al centro di Cagliari nel quartiere di San Benedetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3735, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Cagliari l'immobile appartiene ad un'area di territorio identificata come zona B sottozona B1 ART. 16 LA ZONA "B" Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. ART. 17 LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Cagliari (CA) - via sanjust 23, piano S1
locale cantina sito al piano seminterrato nel sottoscala dell'edificio di via sanjust 23 localizzato nel quartiere di Monte Urpino posizionato in zona centrale di Cagliari
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1342, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Cagliari l'immobile appartiene ad un'area di territorio identificata come zona B sottozona B5 ART. 16 LA ZONA "B" Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. ART. 17 LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i seguenti simboli, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2554, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	101,95 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo sia dell'edificio che dell'unità immobiliare è da considerarsi in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Locale commerciale sito al centro di Cagliari nel quartiere di San Benedetto. Il locale commerciale è costituito da un vano dove viene esercitata l'attività di parrucchiere da un bagno con antibagno e da un locale servizio/deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.23 A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3735, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	LA PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO DEL POSTO AUTO E' IN BUONE CONDIZIONI.		
Descrizione:	Posto Auto sito all'interno di un cortile di un edificio con ingressi all'11 ed al 23 nella via Cocco Ortu strada al centro di Cagliari nel quartiere di San Benedetto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Posto auto

Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Cocco Ortu n.23 A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3735, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	LA PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO DEL POSTO AUTO E' IN BUONE CONDIZIONI.		
Descrizione:	Posto Auto sito all'interno di un cortile di un edificio con ingressi all'11 ed al 23 nella via Cocco Ortu strada al centro di Cagliari nel quartiere di San Benedetto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Cantina

Ubicazione:	Cagliari (CA) - via sanjust 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1342, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	2,00 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi mediocre, in quanto è stata fatta una messa in sicurezza quindi ci sono i ferri strutturali a vista con il protettivo ma non sono stati ripristinati ne il copriferro ne gli intonaci e le pitture		
Descrizione:	locale cantina sito al piano seminterrato nel sottoscala dell'edificio di via sanjust 23 localizzato nel quartiere di Monte Urpino posizionato in zona centrale di Cagliari		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		