

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

STUDIO PROFESSIONALE
Geom. GIAN RAIMONDO CANCEDDA
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

VIA LEONCAVALLO, 23 - 09045 QUARTU S'ELENA
TEL. 3298838224

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE INERENTE ALLA PROCEDURA
ESECUTIVA REG. GEN. N° 20/2014 PROMOSSA
DA:

***** S.P.A

Rappresentata dagli Avv.ti *****

CREDITORI INTERVENUTI

Rappresentata da dall' Avv. *****

Rappresentata dall' Avv. *****

Rappresentati dagli Avv.ti *****

Giudice: DOTT.SSA *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 1 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari: sistema "conservatoria"			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Decreto ingiuntivo	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	3.682.054,89
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	3372	3040	di data 20/02/2014
Atti opponibili?	si	Quali?	
Iscrizione a ruolo		Data di notifica (497)	18/10/2013
Scadenza in festivo?	si	ta consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	08/01/2014
Documentazione depositata		Data deposito nota iscriz.	14/03/2014
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.		titolo esecutivo	si
		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita		Data deposito istanza	11/03/2014
Scadenza in festivo?	no	(497/567 c.p.c.)	
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.			
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentaz.	10/07/2014
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
Deposito certificato notarile (se si, indicare numero del certificato/estratti)		Numero immobili pignorati	16
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			si
N. estratto/i catastale/i depositato/i			no
Individuazione beni pignorati			no
INEFFICACIA EX ART. 567 C.P.C.		TERRENO SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, CATASTO TERRENI FOGLIO 25 PARTICELLA 83 TERRENO SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, CATASTO TERRENI FOGLIO 25 PARTICELLA 126 TERRENO SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, CATASTO TERRENI FOGLIO 26 PARTICELLA 253 TERRENO SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, CATASTO TERRENI FOGLIO 25 PARTICELLA 254 TERRENO SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, CATASTO TERRENI FOGLIO 26 PARTICELLA 85 TERRENO SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, CATASTO TERRENI FOGLIO 26 PARTICELLA 717 FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, DISTINTO AL C.F. AL F. 25, PARTICELLA 84 SUB.1 LOCALE COM. SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, DISTINTO AL C.F. AL F. 25, PARTICELLA 84 SUB.3 LOCALE COM. SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, DISTINTO AL C.F. AL F. 25, PARTICELLA 84 SUB.4	

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

	APPART. SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, DISTINTO AL C. F. AL F. 26, PARTICELLA 84 SUB.6	
	APPART. SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, DISTINTO AL C. F. AL F. 26, PARTICELLA 84 SUB.7	
	APPART. SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, DISTINTO AL C. F. AL F. 26, PARTICELLA 84 SUB.8	
	LOCALE COM. SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, DISTINTO AL C.F. AL F. 26, PARTICELLA 734 SUB.1	
	LOCALE COM. SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, DISTINTO AL C.F. AL F. 26, PARTICELLA 717 SUB.1	
	APPART. SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, DISTINTO AL C. F. AL F. 26, PARTICELLA 714 SUB.2	
	VILLINO SITO NEL COMUNE DI CAPOTERRA, IN LOC. POGGIO DEI PINI STRADA, DISTINTO AL C.F. AL F. 23, PARTICELLA 634	
	Nome	(s/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.		no
		no
		no
	Nome	(s/no)
Notifica ex art.599 c.p.c.		no
		no
		no
	Nome	
Annotazione altri pignoramenti		

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 3 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
FOGLIO RIASSUNTIVO

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 20 DEL R.G.E.I.
DELL'ANNO 2014**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA PAOLA MARIA GRAZIA MAMELI

C.T.U.: **Geom. Cancedda Gian Raimondo** (gianraimondo.cancedda@geopec.it)

Creditore procedente:

***** S.P.A**

sede legale in *** elettivamente difensori:

- Avv. ***

Creditore intervenuto:

*** elettivamente domiciliata in*** Rappresentata dal
Sig. ***

(***) Creditore intervenuto:

con sede in ****
difensore:

- Avv. ***Debitori eseguiti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 4 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Elettivamente domiciliati presso lo studio dei difensori

in C***

difensori:

- ***

Immobili:

- Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 25 particella 83
- Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 25 particella 126,
- Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 25 particella 253
- Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 25 particella 254
- Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 25 particella 85
- Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 26 particella 717
- Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1
- Locale ad uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3
- Locale ad uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4
- Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6
- Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7
- Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.8
- Locale ad uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1
- Locale ad uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1
- Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2
- Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014****• PREMESSE**

Con provvedimento del 19 marzo 2019 il sottoscritto Geom. Gian Raimondo Cancedda iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n°2006 è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dr. Enzo Luchi, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la procedura in epigrafe.

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione allegata al fascicolo, ha provveduto affiancato dal collaboratore il Perito Edile *** a recarsi: in data 29 ottobre 2019, presso l'immobile sito in comune di Capoterra in località Poggio Dei Pini (Abitazione Sig.ra***) e presso gli immobili siti in Comune di Capoterra in località La Maddalena Spiaggia (Bar e abitazione), in data 15-21-21 novembre 2019 e 25 febbraio 2020 presso gli immobili siti nel Comune di Capoterra in Località La Maddalena Spiaggia (ristorante e abitazioni) (terreni). Realizzati i preliminari di rito si procedette ad un'ispezione generale dei luoghi per cui è causa ed alla realizzazione di accurato rilievo fotografico (**All. 1.1-2.1-3.1-4.1-5.1-6.1-7.1-8.1-9.1-10.1-11.1**) e planimetrico degli stessi (**All. 4.2-5.2-6.2-7.2-8.2-10.2-11.2**).

In seguito agli accertamenti effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 6 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

In merito al quesito n°1

- **Provveda - prima di tutto** - a inviare all'esecutato *l'informativa del debitore*, predisposta da questo ufficio;

Il sottoscritto ha provveduto a consegnare a mano l'informativa del debitore all'esecutato in data 13 settembre 2019.

In merito al quesito n°2

- **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità delle trascrizioni relativamente al ventennio; **c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;**

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

La documentazione in mio possesso rilevata dal fascicolo di causa, era completa, inoltre i certificati di stato civile e di matrimonio degli esecutati sono stati richiesti e rilasciati dagli uffici Anagrafe dei Comuni di Quartu Sant'Elena e Capoterra (**All. A1**). Fatte queste premesse, nel seguito, si descrivono gli immobili pignorati.

2.1 Individuazione degli immobili pignorati;

Dalla documentazione in mio possesso rilevata dal fascicolo di causa, in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare del 13 gennaio 2014, risulta che gli immobili pignorati sono i seguenti:

- A) Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq; (piena proprietà)**
- B) Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 25 particella 126, superficie 2.115 mq; (piena proprietà)**
- C) Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 25 particella 253, superficie 1.970 mq; (piena proprietà)**
- D) Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 25 particella 254, superficie 1.825 mq; (piena proprietà)**
- E) Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq; (piena proprietà)**
- F) Terreno sito nel Comune di Capoterra, Catasto Terreni Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq; (piena proprietà)**



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

- G)** Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/8;
- H)** Locale ad uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq;
- I)** Locale ad uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq;
- J)** Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani;
- K)** Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5,5 vani;
- L)** Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.8, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5 vani;



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

- M)** Locale ad uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq;
- N)** Locale ad uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq;
- O)** Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani;
- P)** Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani;
- N.d.R.** Lo scrivente, considerato che gli immobili sopra individuati come A, B, C e D, di fatto, costituiscono un corpo unico, ritiene corretto accorparli in un lotto unico denominato Lotto n°1, analogamente gli immobili sopra individuati come G, H e I che costituiscono un'unica attività commerciale con unico accesso verranno accorpati in un unico lotto denominato Lotto n°4.

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

2.2 Completezza della documentazione ipo-catastale;

Dall'esame del certificato notarile datato 08 luglio 2014 a firma del Dott. ***, Notaio in Cagliari, si può affermare che detti certificati risultano completi.

2.3 Cronistoria della provenienza ventennale;

Il Ventennio è coperto dai seguenti atti pubblici.

IMMOBILE A - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq .

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°3.139 Registro Particolare n°2.727 del 23 febbraio 1976 - compravendita a rogito del Notaio Dott. ***, in data 30 gennaio 1976 repertorio n°39.126, raccolta n° 18.030.

A favore ***- intero piena
proprietà (separazione dei beni).

Contro *** - intero piena
proprietà (separazione dei beni).

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Terreno sito in regione Su Loi, distinto al N.C.T. al foglio 25 mappale 83 di are 26.85.



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

2° ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Trascrizione Registro Generale n°8.198 Registro Particolare n°6.550 del 21 aprile 1982 - accettazione di eredità con beneficio di inventario, Pretura unificata di Cagliari, in data 17 aprile 1982.

A favore ***

Contro ***

3° SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°21.193 Registro Particolare n°15.611 del 25 novembre 1985 - successione in virtù di legge, registrata a Cagliari al n°22, volume n°890.

A favore *.**

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Contro *.**

- Con tale atto ***ereditano tra gli altri il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Terreno sito in regione Su Loi, distinto al N.C.T. al foglio 25 mappale 83 di are 26.85.

- Nell'asse ereditario ricadono anche altri immobili oggetto della presente esecuzione successivamente elencati.

IMMOBILE B - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 126, superficie 2.115 mq.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°2.965 Registro Particolare n°2.583 del 19 febbraio 1976 -compravendita a rogito del Notaio Dott. ***, in data 29 gennaio 1976 repertorio n°39.121, raccolta n° 18.026.

A favore ***

Contro ***

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Terreno sito in regione Su Loi, distinto al N.C.T. al foglio 25 mappale 126 (ex 83/b) di are 26.85.

2° ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Trascrizione Registro Generale n°8.198 Registro Particolare n°6.550 del 21 aprile 1982 - accettazione di eredità con beneficio di inventario, Pretura unificata di Cagliari, in data 17 aprile 1982.

A favore ***

Contro ***

3° SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°21.193 Registro Particolare n°15.611 del 25 novembre 1985 - successione in virtù di legge, registrata a Cagliari al n°22, volume n°890.

A favore ***

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro ***

- Con tale atto ***ereditano tra gli altri il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Terreno sito in regione Su Loi, distinto al N.C.T. al foglio 25 mappale 126 (ex 83/b) di are 26.85.

- Nell'asse ereditario ricadono anche altri immobili oggetto della presente esecuzione precedentemente e successivamente elencati.

IMMOBILE C - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 253, superficie 1.970 mq .

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°18.220 Registro Particolare n°15.248 del 14 ottobre 1972 - compravendita a rogito del Notaio Dott. *
***, in data 03 ottobre 1972 repertorio n°34.709, raccolta n°
15.206.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 15 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area fabbricabile sita in Località su Loi, distinta al N.C.T. al foglio 25 mappale 253 (ex 118/a) di are 19.70.

IMMOBILE D - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 254, superficie 1.825 mq.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°18.219 Registro Particolare n°15.247 del 14 ottobre 1972 -compravendita a rogito del Notaio Dott.*
*** in data 03 ottobre 1972 repertorio n°34.710, raccolta n°15 .207.

A favore ***

Contro ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 16 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area fabbricabile sita in Località su Loi, distinta al N.C.T. al foglio 25 mappale 254 (ex 118/b) di are 18.25.

IMMOBILE E - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq .

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°17.320 Registro Particolare n°14.467 del 3 ottobre 1972 - compravendita a rogito del Notaio Dott. **
***, in data 30 agosto 1972 repertorio n°34.612, raccolta n°15 .143.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area fabbricabile sita in Località S'Isca su Loi, distinta al N.C.T. al foglio 25 mappale 85 di are 79.55.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 17 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

IMMOBILE F - Quota pari alla piena proprietà terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq .

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°11.715 Registro Particolare n°9.852 del 11 agosto 1965 - compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa ***, in data 4 agosto 1965 repertorio n°228.352, raccolta n°6.378.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area sita in regione Maddalena Spiaggia, distinto al N.C.T. al foglio 26 mappale 43 (ex 10/c) di are 02.50.

2° DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°19.829 Registro Particolare n°15.921 del 20 aprili 2002 - certificato di denunciata successione, registrata a Sanluri il 16 ottobre 1989 al n°39, volume n°537.

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto *** ereditano il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Terreno distinto nel N.C.T. al foglio 26 mappale 43 di are 02.50.

3° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°21.293 Registro Particolare n°14.655 del 25 agosto 1998 - compravendita a rogito del Notaio Dott. *** , in data 5 agosto 1998 repertorio n°24.439.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Terreno sito in Località Maddalena Spiaggia, distinto al N.C.T. al foglio 26 mappale 43 di are 02.50.

IMMOBILE G - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/8.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°4.697 Registro Particolare n°4.028 del 21 marzo 1977 - compravendita a rogito del Notaio Dott. **** in data 17 marzo 1977 repertorio n°40.382, raccolta n°18.821.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Area fabbricabile sita in Località Maddalena spiaggia, distinta nel N.C.T. al foglio 26 mappali: 44/a di are 13.05, 46 di are 03.55, 8 sub. 1/8 di are 00.05, 45/b di are 05.20, 4/g di are 09.50.

2° ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Trascrizione Registro Generale n°8.198 Registro Particolare n°6.550 del 21 aprile 1982 - accettazione di eredità con beneficio di inventario, Pretura unificata di Cagliari, in data 17 aprile 1982.

A favore ***

Contro ***

3° SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°21.193 Registro Particolare n°15.611 del 25 novembre 1985 - successione in virtù di legge, registrata a Cagliari al n°22, volume n°890.

A favore ***

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

**Contro *****

- Con tale atto *** ereditano tra gli altri il seguente immobile ubicato nel

Comune di Capoterra:

Fabbricato sito sulla SS 195 - viale Pula, costituito da locale seminterrato e piano terra ad uso ristorante bar e servizi annessi, oltre piazzale circostante e locale deposito, il tutto elevato su area distinta nel N.C.T. al foglio 26 mappali: 45/b, 46, 44, 8 sub. 1/8 e 4/g.

- Nell'asse ereditario ricadono anche altri immobili oggetto della presente esecuzione precedentemente e successivamente elencati.

IMMOBILE H - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°4.697 Registro Particolare n°4.028 del 21 marzo 1977 - compravendita a rogito del Notaio Dott. ***



**Pagina 22 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

in data 17 marzo 1977 repertorio n°40.382, raccolta n°18.
821.

A favore *****Contro *****

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area fabbricabile sita in Località Maddalena spiaggia, distinta nel N.C.T. al foglio 26 mappali: 44/a di are 13.05, 46 di are 03.55, 8 sub. 1/8 di are 00.05, 45/b di are 05.20, 4/g di are 09.50.

2° ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Trascrizione Registro Generale n°8.198 Registro Particolare n°6.550 del 21 aprile 1982 - accettazione di eredità con beneficio di inventario, Pretura unificata di Cagliari, in data 17 aprile 1982.

A favore ***

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Contro ***

3° SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°21.193 Registro Particolare n°15.611 del
25 novembre 1985 – successione in virtù di legge, registrata a
Cagliari al n°22, volume n°890.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto *** ereditano tra gli altri il seguente immobile ubicato nel
Comune di Capoterra:

Fabbricato sito sulla SS 195 – viale Pula, costituito da locale seminterrato
e piano terra ad uso ristorante bar e servizi annessi, oltre piazzale
circostante e locale deposito, il tutto elevato su area distinta nel N.C.T. al
foglio 26 mappali: 45/b, 46, 44, 8 sub. 1/8 e 4/g.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 24 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

- Nell'asse ereditario ricadono anche altri immobili oggetto della presente esecuzione precedentemente e successivamente elencati.

IMMOBILE I - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°4.697 Registro Particolare n°4.028 del 21 marzo 1977 - compravendita a rogito del Notaio Dott. *** in data 17 marzo 1977 repertorio n°40.382, raccolta n°18.821.

A favore ****

Contro ****

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Area fabbricabile sita in Località Maddalena spiaggia, distinta nel N.C.T. al foglio 26 mappali: 44/a di are 13.05, 46 di are 03.55, 8 sub. 1/8 di are 00.05, 45/b di are 05.20, 4/g di are 09.50.

2° ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Trascrizione Registro Generale n°8.198 Registro Particolare n°6.550 del 21 aprile 1982 - accettazione di eredità con beneficio di inventario, Pretura unificata di Cagliari, in data 17 aprile 1982.

A favore ***

Contro ***

3° SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°21.193 Registro Particolare n°15.611 del 25 novembre 1985 - successione in virtù di legge, registrata a Cagliari al n°22, volume n°890.

A favore ***



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it**Contro *****

- Con tale atto *** ereditano tra gli altri il seguente immobile ubicato nel

Comune di Capoterra:

Fabbricato sito sulla SS 195 - viale Pula, costituito da locale seminterrato e piano terra ad uso ristorante bar e servizi annessi, oltre piazzale circostante e locale deposito, il tutto elevato su area distinta nel N.C.T. al foglio 26 mappali: 45/b, 46, 44, 8 sub. 1/8 e 4/g.

- Nell'asse ereditario ricadono anche altri immobili oggetto della presente esecuzione precedentemente e successivamente elencati.

IMMOBILE J - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°4.697 Registro Particolare n°4.028 del 21 marzo 1977 - compravendita a rogito del Notaio Dott. ***

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 27 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

in data 17 marzo 1977 repertorio n°40.382, raccolta n°18.
821.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area fabbricabile sita in Località Maddalena spiaggia, distinta nel N.C.T. al foglio 26 mappali: 44/a di are 13.05, 46 di are 03.55, 8 sub. 1/8 di are 00.05, 45/b di are 05.20, 4/g di are 09.50.

2° ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Trascrizione Registro Generale n°8.198 Registro Particolare n°6.550 del 21 aprile 1982 - accettazione di eredità con beneficio di inventario, Pretura unificata di Cagliari, in data 17 aprile 1982.

A favore *,**

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Contro ***

3° SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°21.193 Registro Particolare n°15.611 del 25 novembre 1985 – successione in virtù di legge, registrata a Cagliari al n°22, volume n°890.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto ***ereditano tra gli altri il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Appartamento al piano primo del fabbricato elevato su area distinta nel N.C.T. al foglio 26 mappali: 45/b, 46, 44, 8 sub. 1/8 e 4/g, composto da 5

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

vani, terrazza, due bagni, servizio, disimpegno, ingresso e locali di sgombero sovrastanti.

- Nell'asse ereditario ricadono anche altri immobili oggetto della presente esecuzione precedentemente e successivamente elencati.

IMMOBILE K - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5,5 vani.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°4.697 Registro Particolare n°4.028 del 21 marzo 1977 - compravendita a rogito del Notaio Dott. *** in data 17 marzo 1977 repertorio n°40.382, raccolta n°18.821.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Area fabbricabile sita in Località Maddalena spiaggia, distinta nel N.C.T. al foglio 26 mappali: 44/a di are 13.05, 46 di are 03.55, 8 sub. 1/8 di are 00.05, 45/b di are 05.20, 4/g di are 09.50.

2° ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Trascrizione Registro Generale n°8.198 Registro Particolare n°6.550 del 21 aprile 1982 - accettazione di eredità con beneficio di inventario, Pretura unificata di Cagliari, in data 17 aprile 1982.

A favore ****

Contro ****

3° SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°21.193 Registro Particolare n°15.611 del 25 novembre 1985 - successione in virtù di legge, registrata a Cagliari al n°22, volume n°890.

A favore ***

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

**Contro *****

- Con tale atto *** ereditano tra gli altri il seguente immobile ubicato nel

Comune di Capoterra:

Appartamento al piano primo del fabbricato elevato su area distinta nel N.C.T. al foglio 26 mappali: 45/b, 46, 44, 8 sub. 1/8 e 4/g, composto da 3 vani, terrazza, cucina, bagno e disimpegno.

- Nell'asse ereditario ricadono anche altri immobili oggetto della presente esecuzione precedentemente e successivamente elencati.

IMMOBILE L - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.8, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5 vani.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°4.697 Registro Particolare n°4.028 del 21 marzo 1977 - compravendita a rogito del Notaio Dott. ***, in data 17 marzo 1977 repertorio n°40.382, raccolta n°18.821.



**Pagina 32 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area fabbricabile sita in Località Maddalena spiaggia, distinta nel N.C.T. al foglio 26 mappali: 44/a di are 13.05, 46 di are 03.55, 8 sub. 1/8 di are 00.05, 45/b di are 05.20, 4/g di are 09.50.

2° ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Trascrizione Registro Generale n°8.198 Registro Particolare n°6.550 del 21 aprile 1982 - accettazione di eredità con beneficio di inventario, Pretura unificata di Cagliari, in data 17 aprile 1982.

A favore ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 33 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Contro ***

3° SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°21.193 Registro Particolare n°15.611 del
25 novembre 1985 – successione in virtù di legge, registrata a
Cagliari al n°22, volume n°890.

A favore ****

Contro ****

- Con tale atto **** ereditano tra gli altri il seguente immobile ubicato nel
Comune di Capoterra:

**Appartamento al piano primo del fabbricato elevato su area distinta nel
N.C.T. al foglio 26 mappali: 45/b, 46, 44, 8 sub. 1/8 e 4/g, composto da 3
vani, cucina, bagno e disimpegno.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 34 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

- Nell'asse ereditario ricadono anche altri immobili oggetto della presente esecuzione precedentemente elencati.

IMMOBILE M - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°16.341 Registro Particolare n°13.917 del 24 ottobre 1964 - compravendita a rogito del Notaio Dott. ***, in data 14 ottobre 1964 repertorio n°158.036, raccolta n°7.462.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area edificabile distinta al N.C.T. al foglio 26 mappale 42 (ex 10/b) di are 03.00.

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

2° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°11.715 Registro Particolare n°9.852 del 11 agosto 1965 - compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa ***, in data 4 agosto 1965 repertorio n°228.352, raccolta n°6. 378.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area sita in regione Maddalena Spiaggia, distinto al N.C.T. al foglio 26 mappale 43 (ex 10/c) di are 02.50.

3° DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°19.829 Registro Particolare n°15.921 del 20 aprili 2002 - certificato di denunciata successione, registrata a Sanluri il 16 ottobre 1989 al n°39, volume n°537.

A favore ***

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Contro ***

- Con tale atto *** ereditano il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Terreno distinto nel N.C.T. al foglio 26 mappale 43 di are 02.50.

4° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°16.367 Registro Particolare n°11.030 del 16 marzo 1998 - compravendita a rogito del Notaio Dott. *** , in data 16 giugno 1998 repertorio n°24.287.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Abitazione di tipo civile sita in Località Maddalena Spiaggia, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 42, cat. A/2, vani 9,5.

5° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°21.293 Registro Particolare n°14.655 del 25 agosto 1998 - compravendita a rogito del Notaio Dott. *******, in data 5 agosto 1998 repertorio n°24.439.

A favore *******.

Contro *******

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Terreno sito in Località Maddalena Spiaggia, distinto al N.C.T. al foglio 26 mappale 43 di are 02.50.

IMMOBILE N - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Non è stato rilevato nessun atto d'acquisto a nome del sig. *** relativamente all'area su cui è stato realizzato l'immobile. Infatti nell'accatastamento del 28/05/2009 protocollo n. CA0250461 la ditta intestataria *** e nato a *** viene indicata come: DITTA PRIVA
TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO

IMMOBILE O - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°16.341 Registro Particolare n°13.917 del 24 ottobre 1964 - compravendita a rogito del Notaio Dott. ***, in data 14 ottobre 1964 repertorio n°158.036, raccolta n°7.462.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 39 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Area edificabile distinta al N.C.T. al foglio 26 mappale 42 (ex 10/b) di are 03.00.

2° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°11.715 Registro Particolare n°9.852 del 11 agosto 1965 - compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa *** in data 4 agosto 1965 repertorio n°228.352, raccolta n°6. 378.

A favore ***

Contro *.**

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area sita in regione Maddalena Spiaggia, distinto al N.C.T. al foglio 26 mappale 43 (ex 10/c) di are 02.50.

3° DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Trascrizione Registro Generale n°19.829 Registro Particolare n°15.921 del 20 aprili 2002 - certificato di denunciata successione, registrata a Sanluri il 16 ottobre 1989 al n°39, volume n°537.



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

A favore *.**

Contro ***

- Con tale atto *** ereditano il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Terreno distinto nel N.C.T. al foglio 26 mappale 43 di are 02.50.

4° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°16.367 Registro Particolare n°11.030 del 16 marzo 1998 - compravendita a rogito del Notaio Dott . ***in data 16 giugno 1998 repertorio n°24.287.

A favore *.**

Contro *.**

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Abitazione di tipo civile sita in Località Maddalena Spiaggia, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 42, cat. A/2, vani 9,5.

5° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°21.293 Registro Particolare n°14.655 del 25 agosto 1998 - compravendita a rogito del Notaio Dott. *** in data 5 agosto 1998 repertorio n°24.439.

A favore ***

Contro *.**

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Terreno sito in Località Maddalena Spiaggia, distinto al N.C.T. al foglio 26 mappale 43 di are 02.50.

IMMOBILE P - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

1° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°3.708 Registro Particolare n°3.185 del 2 marzo 1977 - compravendita a rogito del Notaio Dott. *** in data 21 febbraio 1977 repertorio n°13.294, raccolta n°3. 375.

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Area (lotto n.98) sita in Località Poggio dei Pini, Zona Sa Birdera, distinta nel N.C.T. al foglio 21 mappale 182 di 1.200 mq.

2° ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione Registro Generale n°12.859 Registro Particolare n°8.739 del 20 marzo 2006 - compravendita a rogito del Notaio Dott. ***, in data 24 febbraio 2006 repertorio n°35.279, raccolta n°11. 342.

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

A favore ***

Contro ***

- Con tale atto viene venduto il seguente immobile ubicato nel Comune di Capoterra:

Terreno sito in Località Poggio dei Pini, Zona Sa Birdera, lotto n°98, distinto nel N.C.T. al foglio 21 mappale 182 di are 12.00.

2.4 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

IMMOBILE A - Quota pari alla piena proprietà Terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

1° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore *****

Contro ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 44 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, della superficie di 2.685 mq.

IMMOBILE B - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 126, superficie 2.115 mq.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

1° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore ***

Contro ***

Terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 126, della superficie di 2.115 mq.

IMMOBILE C - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 253, superficie 1.970 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 45 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI****1° ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore ***

Contro ***

Terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 253, della superficie di 1.970 mq.

IMMOBILE D - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 254, superficie 1.825 mq.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI**1° ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;



Pagina 46 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

A favore *****Contro *****

Terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 254, della superficie di 1.825 mq.

IMMOBILE E - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI



1° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore *****Contro *****

Terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, della superficie di 7.955 mq.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

IMMOBILE F - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

1° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore ***

Contro ***

Terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, della superficie di 18 mq.

IMMOBILE G - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/8.



Pagina 48 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI**ASTE
GIUDIZIARIE.it**1° ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore ***

Contro ***

Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/8.

ISCRIZIONIASTE
GIUDIZIARIE.it**IPOTECA VOLONTARIA DI 2.000.000.000 LIRE**

Trascrizione Registro Generale n°17.293, Registro Particolare n°2.421 del 15 luglio 1997; atto a rogito dott. *** del 10 luglio 1997 repertorio n°23.422, raccolta n°10.374.

A favore ***

Contro ***

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 49 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

• Con tale atto viene iscritta ipoteca di lire 2.000.000.000, derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione di lire 3.471.860.453 avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Capoterra: ristorante sito in località Maddalena Spiaggia, costituito al piano interrato da 604 mq., da 8 vani ad uso magazzini, cantine, celle frigorifere servizi ed al piano terra, di 552 mq., da locale ristorante, cucina, guardaroba, bar, servizi, veranda coperta, più cortile circostante destinato a parcheggio, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.1, cat. D8, piano T; bar di 52 mq. con servizi, veranda coperta, più cortile antistante destinato a parcheggio, distinto nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.4, cat.C1; edicola di 44 mq. con servizi, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.3, cat.C1; abitazione di tipo civile di 195 mq., sita al 1° piano, composta da 5 vani, tre bagni, cucina e disimpegni e terrazza di 36 mq., e balcone di 12 mq., con mansarda di 233 mq. ad uso locale di sgombero composto da 5 vani, bagno e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.6, cat.A2, vani 14,5; abitazione di tipo civile di 97 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni e terrazza di 33 mq., distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.7, cat.A2, vani 5,5;

ASTE
GIUDIZIARIE.it**Pagina 50 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

abitazione di tipo civile di 83 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.8, cat.A2, vani 5. E le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Quartu Sant'Elena: magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 658 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.17, cat C2, piano interrato; magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 130 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.18, cat C2, piano interrato;

IMMOBILE H - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

1° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore ***

Contro ***

**Pagina 51 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1 della consistenza di 27 mq.



ISCRIZIONI

1° IPOTECA VOLONTARIA DI 2.000.000.000 LIRE

Trascrizione Registro Generale n°17.293, Registro Particolare n°2.421 del 15 luglio 1997; atto a rogito dott. *** del 10 luglio 1997 repertorio n°23.422, raccolta n°10.374.

A favore ***

Contro ***

nato a Cagliari il 19 agosto 1973, C.F.:

- Con tale atto viene iscritta ipoteca di lire 2.000.000.000, derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione di lire 3.471.860.453 avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Capoterra: ristorante sito in località Maddalena Spiaggia, costituito al piano interrato da 604 mq., da 8 vani ad uso magazzini, cantine, celle frigorifere servizi ed



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

al piano terra, di 552 mq., da locale ristorante, cucina, guardaroba, bar, servizi, veranda coperta, più cortile circostante destinato a parcheggio, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.1, cat. D8, piano T; bar di 52 mq. con servizi, veranda coperta, più cortile antistante destinato a parcheggio, distinto nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.4, cat.C1; edicola di 44 mq. con servizi, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.3, cat.C1; abitazione di tipo civile di 195 mq., sita al 1° piano, composta da 5 vani, tre bagni, cucina e disimpegni e terrazza di 36 mq., e balcone di 12 mq., con mansarda di 233 mq. ad uso locale di sgombero composto da 5 vani, bagno e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.6, cat.A2, vani 14,5; abitazione di tipo civile di 97 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni e terrazza di 33 mq., distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.7, cat.A2, vani 5,5; abitazione di tipo civile di 83 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.8, cat.A2, vani 5. E le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Quartu Sant'Elena: magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 658 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.17, cat C2, piano interrato; magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 130 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.18, cat C2, piano interrato.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

IMMOBILE I - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

1° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore ***

Contro ***

Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1 della consistenza di 50 mq.



ISCRIZIONI

1° IPOTECA VOLONTARIA DI 2.000.000.000 LIRE

Trascrizione Registro Generale n°17.293, Registro Particolare n°2.421 del 15 luglio 1997; atto a rogito dott. Paolo Tardiola del 10 luglio 1997 repertorio n°23.422, raccolta n°10.374.



Pagina 54 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014****A favore ***.****Contro ******

nato a Cagliari il 19 agosto 1973, C.F.:

• Con tale atto viene iscritta ipoteca di lire 2.000.000.000, derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione di lire 3.471.860.453 avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Capoterra: ristorante sito in località Maddalena Spiaggia, costituito al piano interrato da 604 mq., da 8 vani ad uso magazzini, cantine, celle frigorifere servizi ed al piano terra, di 552 mq., da locale ristorante, cucina, guardaroba, bar, servizi, veranda coperta, più cortile circostante destinato a parcheggio, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.1, cat. D8, piano T; bar di 52 mq. con servizi, veranda coperta, più cortile antistante destinato a parcheggio, distinto nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.4, cat.C1; edicola di 44 mq. con servizi, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.3, cat.C1; abitazione di tipo civile di 195 mq., sita al 1° piano, composta da 5 vani, tre bagni, cucina e disimpegni e terrazza di 36 mq., e balcone di 12 mq., con mansarda di 233 mq. ad uso locale di sgombero composto da 5 vani, bagno e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84

**Pagina 55 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

sub.6, cat.A2, vani 14,5; abitazione di tipo civile di 97 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni e terrazza di 33 mq., distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.7, cat.A2, vani 5,5; abitazione di tipo civile di 83 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.8, cat.A2, vani 5. E le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Quartu Sant'Elena: magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 658 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.17, cat C2, piano interrato; magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 130 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.18, cat C2, piano interrato.

IMMOBILE J - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

1° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

A favore ***

Contro ***

Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.



ISCRIZIONI

1° IPOTECA VOLONTARIA DI 2.000.000.000 LIRE

Trascrizione Registro Generale n°17.293, Registro Particolare n°2.421 del 15 luglio 1997; atto a rogito dott. Paolo Tardiola del 10 luglio 1997 repertorio n°23.422, raccolta n°10.374.

A favore ***

Contro ***

nato a Cagliari il 19 agosto 1973, C.F.:

• Con tale atto viene iscritta ipoteca di lire 2.000.000.000, derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione di lire 3.471.860.453 avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Capoterra: ristorante sito in località Maddalena Spiaggia, costituito al piano interrato



Pagina 57 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

da 604 mq., da 8 vani ad uso magazzini, cantine, celle frigorifere servizi ed al piano terra, di 552 mq., da locale ristorante, cucina, guardaroba, bar, servizi, veranda coperta, più cortile circostante destinato a parcheggio, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.1, cat. D8, piano T; bar di 52 mq. con servizi, veranda coperta, più cortile antistante destinato a parcheggio, distinto nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.4, cat.C1; edicola di 44 mq. con servizi, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.3, cat.C1; abitazione di tipo civile di 195 mq., sita al 1° piano, composta da 5 vani, tre bagni, cucina e disimpegni e terrazza di 36 mq., e balcone di 12 mq., con mansarda di 233 mq. ad uso locale di sgombero composto da 5 vani, bagno e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.6, cat.A2, vani 14,5; abitazione di tipo civile di 97 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni e terrazza di 33 mq., distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.7, cat.A2, vani 5,5; abitazione di tipo civile di 83 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.8, cat.A2, vani 5. E le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Quartu Sant'Elena: **magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 658 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.17, cat C2, piano interrato; magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 130 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.18, cat C2, piano interrato.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it**Pagina 58 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

IMMOBILE K - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5,5 vani.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

1° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore ***

Contro ***

Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5,5 vani.



ISCRIZIONI

1° IPOTECA VOLONTARIA DI 2.000.000.000 LIRE

Trascrizione Registro Generale n°17.293, Registro Particolare n°2.421 del 15 luglio 1997; atto a rogito dott. *** del 10 luglio 1997 repertorio n°23.422, raccolta n°10.374.



Pagina 59 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014****A favore *******Contro *****

• Con tale atto viene iscritta ipoteca di lire 2.000.000.000, derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione di lire 3.471.860.453 avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Capoterra: ristorante sito in località Maddalena Spiaggia, costituito al piano interrato da 604 mq., da 8 vani ad uso magazzini, cantine, celle frigorifere servizi ed al piano terra, di 552 mq., da locale ristorante, cucina, guardaroba, bar, servizi, veranda coperta, più cortile circostante destinato a parcheggio, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.1, cat. D8, piano T; bar di 52 mq. con servizi, veranda coperta, più cortile antistante destinato a parcheggio, distinto nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.4, cat.C1; edicola di 44 mq. con servizi, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.3, cat.C1; abitazione di tipo civile di 195 mq., sita al 1° piano, composta da 5 vani, tre bagni, cucina e disimpegni e terrazza di 36 mq., e balcone di 12 mq., con mansarda di 233 mq. ad uso locale di sgombero composto da 5 vani, bagno e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84

**Pagina 60 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

sub.6, cat.A2, vani 14,5; abitazione di tipo civile di 97 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni e terrazza di 33 mq., distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.7, cat.A2, vani 5,5; abitazione di tipo civile di 83 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.8, cat.A2, vani 5. E le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Quartu Sant'Elena: magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 658 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.17, cat C2, piano interrato; magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 130 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.18, cat C2, piano interrato.

IMMOBILE L - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.8, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5 vani.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

1° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

A favore *****Contro *****

Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.8, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5 vani.



ISCRIZIONI

1° IPOTECA VOLONTARIA DI 2.000.000.000 LIRE

Trascrizione Registro Generale n°17.293, Registro Particolare n°2.421 del 15 luglio 1997; atto a rogito dott. Paolo Tardiola del 10 luglio 1997 repertorio n°23.422, raccolta n°10.374.

A favore *****Contro *****

• Con tale atto viene iscritta ipoteca di lire 2.000.000.000, derivante da concessione a garanzia di altra obbligazione di lire 3.471.860.453 avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Capoterra: ristorante sito in località Maddalena Spiaggia, costituito al piano interrato

Pagina 62 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

da 604 mq., da 8 vani ad uso magazzini, cantine, celle frigorifere servizi ed al piano terra, di 552 mq., da locale ristorante, cucina, guardaroba, bar, servizi, veranda coperta, più cortile circostante destinato a parcheggio, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.1, cat. D8, piano T; bar di 52 mq. con servizi, veranda coperta, più cortile antistante destinato a parcheggio, distinto nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.4, cat.C1; edicola di 44 mq. con servizi, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.3, cat.C1; abitazione di tipo civile di 195 mq., sita al 1° piano, composta da 5 vani, tre bagni, cucina e disimpegni e terrazza di 36 mq., e balcone di 12 mq., con mansarda di 233 mq. ad uso locale di sgombero composto da 5 vani, bagno e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.6, cat.A2, vani 14,5; abitazione di tipo civile di 97 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni e terrazza di 33 mq., distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.7, cat.A2, vani 5,5; abitazione di tipo civile di 83 mq., sita al 1° piano, composta da 3 vani, bagno, cucina e disimpegni, distinta nel N.C.E.U. al foglio 26 mappale 84 sub.8, cat.A2, vani 5. E le seguenti unità immobiliari site nel Comune di Quartu Sant'Elena: **magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 658 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.17, cat C2, piano interrato; magazzino sito in via Salieri n°16, composto da un vano di 130 mq., distinto nel N.C.E.U. al foglio 52 mappale 741 sub.18, cat C2, piano interrato.**



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

IMMOBILE M - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

1° ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore ***

Contro ***

Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

IMMOBILE N - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.



Pagina 64 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI****1° ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio 100/2014;

A favore ***

Contro ***

Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

IMMOBILE O - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI**1° ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del 20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio
100/2014;

A favore ***

Contro ***

Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena
Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2,
piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

**IMMOBILE P - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune
di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto
fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della
consistenza di 11,5 vani.**

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI



ATTO DI PIGNORAMENTO

Trascrizione Registro Generale n°3.772, Registro Particolare n°3.040 del
20 febbraio 2014; Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte
d'Appello di Cagliari del 26 gennaio 2014, repertorio
100/2014;

A favore ***

Contro ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 66 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.



ISCRIZIONI

1° IPOTECA VOLONTARIA DI 434.000,00 EURO

Trascrizione Registro Generale n°10.011, Registro Particolare n°1.608 del 03 aprile 2009; atto a rogito dott. Paolo Tardiola del 31 marzo 2009 repertorio n°36.171, raccolta n°18.926.

A favore ***

Contro ***

• Con tale atto viene iscritta ipoteca di 434.000,00 euro, derivante da concessione a garanzia di mutuo di 217.000,00 euro della durata di 23 anni, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita nel Comune di Capoterra in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

ULTERIORI VERIFICHE PRESSO L'AGENZIA DELLE



ENTRATE

Al fine di verificare l'esistenza di nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli riguardanti gli immobili oggetto di consulenza è stata



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

eseguita una verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari (**All. A.2**) grazie alla quale non è stato rilevato nessun altro atto oltre all'atto di pignoramento meglio descritto al punto n°1.1.

2.5 Documentazione catastale;

IMMOBILE A - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq .

- A partire dall'impianto del meccanografico e cioè dal 14 maggio 1985 al N.C.T. **la particella 83 di 2.685 mq qualità vigneto classe 2** era intestata alla Ditta ***; proprietà 1000/1000.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Terreni (All. 1.2).

IMMOBILE B - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 126, superficie 2.115 mq.

- A partire dall'impianto del meccanografico e cioè dal 14 maggio 1985 al N.C.T. **la particella 126 di 2.115 mq qualità vigneto classe 2** era intestata alla Ditta ***; proprietà 1000/1000.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Terreni (All. 1.2).

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

IMMOBILE C - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 253, superficie 1.970 mq.

- A partire dall'impianto del meccanografico e cioè dal 14 maggio 1985 al N.C.T. **la particella 253 di 1.970 mq qualità vigneto classe 2** era intestata alla Ditta **** proprietà 1000/1000.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Terreni (All. 1.2).

IMMOBILE D - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 254, superficie 1.825 mq .

- A partire dall'impianto del meccanografico e cioè dal 14 maggio 1985 al N.C.T. **la particella 254 di 1.825 mq qualità vigneto classe 2** era intestata alla Ditta *** proprietà 1000/1000.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Terreni (All. 1.2).

IMMOBILE E - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq .

- A partire dall'impianto del meccanografico e cioè dal 14 maggio 1985 al N.C.T. **la particella 85 di 7.955 mq qualità vigneto classe 2** era intestata

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

alla Ditta ****; proprietà 1000/1000.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Terreni (All. 2.2).

IMMOBILE F - Quota pari alla piena proprietà Terreni sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq .

- A partire dall'impianto del meccanografico e cioè dal 14 maggio 1985 al N.C.T. **la particella 43 di 250 mq qualità incolto produttivo classe U** era intestata alla Ditta ****; proprietà 1000/1000.

Prima Variazione

- Con Atto Pubblico del 05 agosto 1998 - Voltura in atti dal 22 ottobre 1999 Repertorio n.: 24.439 Rogante: ***sede: Cagliari Registrazione :(n. 6160.1/1998). **La particella 42** veniva intestata alla seguente ditta: ***, proprietà per 1000/1000.

Seconda Variazione

- Con tipo mappale del 24 aprile 2009 protocollo n. CA0135643 in atti dal 24 aprile 2009 (n. 135643.1/2009), **la particella 42** veniva così frazionata: **particella 716** qualità ente urbano di 2320 mq, **particella 717** qualità incolto produttivo classe U di 18 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 70 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Terreni (All. 3.2).

IMMOBILE G - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/8.

- Al N.C.E.U a partire dal 14 luglio 1989 l'unità immobiliare censita al foglio 26 particella 84 sub.1 piani S1-T, Cat. D/8, rendita 17.011,06 euro (costituzione del 14/07/1989 in atti dal 08/06/1994 mod prot. n 60/82-61/82 - 62/82 - 63/82 - 117b1/89 - 118b1/89 (n. 118b1/1989) era intestata alla Ditta:****, proprietà.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati (All. 4.3).

IMMOBILE H - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq.

- Al N.C.E.U a partire dal 14 luglio 1989 l'unità immobiliare censita al foglio 26 particella 84 sub.3 piano T, Cat. C/1, classe 7, consistenza 27 mq, rendita 722,32 euro (costituzione del 14/07/1989 in atti dal 08/06/1994 mod prot. n 60/82- 61/82 - 62/82 - 63/82 - 117b1/89 - 118b1/89 (n. 118b1/1989) era intestata alla Ditta:*** proprietà.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Prima Variazione

- Con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, venivano inseriti dall'Ufficio i dati di superficie in visura.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati (All. 4.3).

IMMOBILE I - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

- Al N.C.E.U a partire dal 14 luglio 1989 l'unità immobiliare censita al foglio 26 particella 84 sub.4 piano T, Cat. C/1, classe 7, consistenza 50 mq, rendita 1.337,62 euro (costituzione del 14/07/1989 in atti dal 08/06/1994 mod prot. n 60/82- 61/82 - 62/82 - 63/82 - 117b1/89 - 118b1/89 (n. 118b1/1989) era intestata alla Ditta: ****, proprietà.

Prima Variazione

- Con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, venivano inseriti dall'Ufficio i dati di superficie in visura.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati (All. 4.3).

IMMOBILE J - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

- Al N.C.E.U a partire dal 14 luglio 1989 l'unità immobiliare censita al foglio 26 particella 84 sub.6 piani 1°-2°, Cat. A/2, classe 5, consistenza 14,5 vani, rendita 1.048,41 euro (costituzione del 14/07/1989 in atti dal 08/06/1994 mod prot. n 60/82- 61/82 - 62/82 - 63/82 - 117b1/89 - 118b1/89 (n. 118b1/1989) era intestata alla Ditta: ***, proprietà.

Prima Variazione

- Con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, venivano inseriti dall'Ufficio i dati di superficie in visura.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati (All. 5.3).

IMMOBILE K - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5,5 vani.

- Al N.C.E.U a partire dal 14 luglio 1989 l'unità immobiliare censita al foglio 26 particella 84 sub.7 piano 1°, Cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 euro (costituzione del 14/07/1989 in atti dal 08/06/1994 mod prot. n 60/82- 61/82 - 62/82 - 63/82 - 117b1/89 - 118b1/89 (n. 118b1/1989) era intestata alla Ditta: ***, proprietà.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Prima Variazione

- Con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, venivano inseriti dall'Ufficio i dati di superficie in visura.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati (All. 6.3).

IMMOBILE L - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.8, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5 vani.

- Al N.C.E.U a partire dal 14 luglio 1989 l'unità immobiliare censita al foglio 26 particella 84 sub.8 piano 1°, Cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 361,52 euro (costituzione del 14/07/1989 in atti dal 08/06/1994 mod prot. n 60/82- 61/82 - 62/82 - 63/82 - 117b1/89 - 118b1/89 (n. 118b1/1989) era intestata alla Ditta: ***, proprietà.

Prima Variazione

- Con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, venivano inseriti dall'Ufficio i dati di superficie in visura.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati (All. 7.3).

IMMOBILE M - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

- Al N.C.E.U a partire dall'impianto del meccanografico e cioè dal 30 giugno 1987 l'unità immobiliare censita al foglio 26 particella 42 era intestata alla Ditta: ***

Prima Variazione

- Con variazione del 11/02/1992 - classamento automatico del 08/02/1986 in atti dal 11/02/1992 (n. 32B2/1986) - venivano inseriti dall'Ufficio i dati del classamento Foglio 26, particella 42, piani T-1, Cat. A/2, classe 6, consistenza vani 9,5.

Seconda Variazione

- Con variazione del 01 gennaio 1992 variazione del quadro tariffario veniva attribuita la rendita all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26, particella 42, piani T-1, Cat. A/2, classe 6, consistenza vani 9,5, rendita 1.570.500 L.

Terza Variazione

- Con Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 20/08/1980 Voltura in atti dal 04/11/1992 Registrazione: Volume: VOL974 n: 78 del 09/05/1986 successione (n 26.1/1986); l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 26 particella 42** veniva intestata alla



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

seguinte ditta: ***

Quarta Variazione

- Con istrumento (atto pubblico) del 16/06/1998 Voltura in atti dal 24/10/1999 Repertorio n.: 24287 Rogante : *** Sede : Cagliari Registrazione: compravendita (n. 11087.1/1998); l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 26 particella 42** veniva intestata alla seguente ditta: *** proprietà 1000/1000.

Quinta Variazione

- Con variazione della destinazione del 01/12/2000 protocollo n. 243578 in atti dal 01/12/2000 abitazione - locale commerciale (n. 10508.1/2000); l'unità immobiliare veniva variata in: **Foglio 26 particella 42**, piani T-1, Cat. C/1, classe 7, consistenza 164 mq, rendita 4.387,41 Euro .

Sesta Variazione

- Con variazione del 28 maggio 2009 protocollo n. CA0250473 in atti dal 28/05/2009 divisione- ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14179.1/2009), l'unità immobiliare distinta al **Foglio 26**

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

particella 42 veniva soppressa e venivano costituite le seguenti unità immobiliari: **Foglio 26 particella 714 sub.1 categoria C/1 classe 8 consistenza 145 mq, rendita 4.514,64 Euro**; Foglio 26 particella 714 sub.2 categoria A/2 classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro; Foglio 26 particella 714 sub.3, bene comune non censibile (cortile).

Settima Variazione

- Con variazione del 08 febbraio 2010 protocollo n. CA00509263 variazione nel classamento (n. 2943.1/2010), l'ufficio modificava il classamento dell'unità immobiliare: **Foglio 26 particella 714 sub.1 categoria C/1 classe 8 consistenza 177 mq, rendita 5.512,20 Euro.**

Ottava Variazione

- Con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, venivano inseriti dall'Ufficio i dati di superficie in visura.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati (All. 8.3).

IMMOBILE N - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

- A partire dall'impianto del meccanografico e cioè dal 14 maggio 1985 al N.C.T. l'unità immobiliare censita al foglio 26 particella 10, qualità incolto produttivo classe U di 11.600 mq, era intestata alla Ditta: ***



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

**Prima Variazione**

- Con frazionamento del 17/12/1984 protocollo n. 39595 in atti dal 02/05/2000 (n. 3345.1/1984) variazione del 11/02/1992 - l'unità immobiliare si riduceva di consistenza e diventava: foglio 26 particella 10 qualità incolto produttivo classe U di 11.020 mq

Seconda Variazione

- Con frazionamento del 14/12/1992 protocollo n. 40419 in atti dal 02/05/2000 (n. 47020.3/1992) - l'unità immobiliare distinta al **Foglio 26 particella 10** veniva soppressa e venivano costituite le seguenti unità immobiliari: **Foglio 26 particella 211** qualità incolto produttivo classe U di 10.908 mq e Foglio 26 particella 212.

Terza Variazione

- Con strumento (atto pubblico) del 18/06/1999 protocollo n. 434390 Voltura in atti dal 23/10/2003 Repertorio n.: 76288 Rogante: Not. M. Arni Sede: Cagliari Registrazione: UR Sede: Cagliari n: 1675 del 30/06/1999 trasformazione di società atto integrati (n. 3404.1/1999) l'unità immobiliare censita al foglio 26 particella 10 qualità incolto produttivo classe U di 10.908mq, veniva intestata alla Ditta: ***



**Pagina 78 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Quarta Variazione

- Con Tipo mappale del 24/04/2009 protocollo n. CA0135643 in atti dal 24/04/2009 (n. 135643.1/2009) l'unità immobiliare distinta al **Foglio 26 particella 211** veniva soppressa e venivano costituite le seguenti unità immobiliari: **Foglio 26 particella 719** qualità ente urbano Foglio 26 particella 718 incolto produttivo classe U di 10.857 mq

Quinta Variazione

- Con costituzione del 28/05/2009 protocollo n. CA0250461 in atti dal 28/05/2009 costituzione (n. 2374.1/2009) veniva costituita al N.C.E.U. l'unità immobiliare distinta al **Foglio 26 particella 719 sub.1** piano T, categoria C/1 classe 8 consistenza 13 mq, rendita 404,85 Euro, intestata alla seguente ditta: ***- proprietà 1000/1000 - **ditta priva di titolo legale reso pubblico.**

Sesta Variazione

- Con variazione del 28 maggio 2010 protocollo n. CA0235440 variazione nel classamento (n. 11597.1/2010), l'ufficio confermava il classamento dell'unità immobiliare: **Foglio 26 particella 719 sub.1** piano T, categoria C/1 classe 8 consistenza 13 mq, rendita 404,85 Euro.

Settima Variazione

- Con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, venivano inseriti dall'Ufficio i dati di superficie in visura.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati (All. 9.3).

**Pagina 79 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

IMMOBILE O - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

- Al N.C.E.U. a partire dall'impianto del meccanografico e cioè dal 30 giugno 1987 l'unità immobiliare censita al foglio 26 particella 42 era intestata alla Ditta: ***

Prima Variazione

- Con variazione del 11/02/1992 - classamento automatico del 08/02/1986 in atti dal 11/02/1992 (n. 32B2/1986) - venivano inseriti dall'Ufficio i dati del classamento Foglio 26, particella 42, piani T-1, Cat. A/2, classe 6, consistenza vani 9,5.

Seconda Variazione

- Con variazione del 01 gennaio 1992 variazione del quadro tariffario veniva attribuita la rendita all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 26, particella 42, piani T-1, Cat. A/2, classe 6, consistenza vani 9,5, rendita 1.570.500 L.

Terza Variazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 80 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

- Con Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 20/08/1980 Voltura in atti dal 04/11/1992 Registrazione: Volume: VOL974 n: 78 del 09/05/1986 successione (n 26.1/1986); l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 26 particella 42** veniva intestata alla seguente ditta: ***.

Quarta Variazione

- Con strumento (atto pubblico) del 16/06/1998 Voltura in atti dal 24/10/1999 Repertorio n.: 24287 Rogante: Paolo Tardiola Sede: Cagliari Registrazione: compravendita (n. 11087.1/1998); l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 26 particella 42** veniva intestata alla seguente ditta: **** proprietà 1000/1000.

Quinta Variazione

- Con variazione della destinazione del 01/12/2000 protocollo n. 243578 in atti dal 01/12/2000 abitazione - locale commerciale (n. 10508.1/2000); l'unità immobiliare veniva variata in: **Foglio 26 particella 42**, piani T-1, Cat. C/1, classe 7, consistenza 164 mq, rendita 4.387,41 Euro .

Sesta Variazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 81 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

- Con variazione del 28 maggio 2009 protocollo n. CA0250473 in atti dal 28/05/2009 divisione- ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni (n. 14179.1/2009), l'unità immobiliare distinta al **Foglio 26 particella 42** veniva soppressa e venivano costituite le seguenti unità immobiliari: **Foglio 26 particella 714 sub.1 categoria C/1 classe 8 consistenza 145 mq, rendita 4.514,64 Euro; Foglio 26 particella 714 sub.2 categoria A/2 classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro; Foglio 26 particella 714 sub.3, bene comune non censibile (cortile).**

Settima Variazione

- Con variazione del 08 febbraio 2010 protocollo n. CA00509267 variazione nel classamento (n. 2944.1/2010), l'ufficio confermava il classamento dell'unità immobiliare: **Foglio 26 particella 714 sub.2 categoria A/2 classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro.**

Ottava Variazione

- Con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, venivano inseriti dall'Ufficio i dati di superficie in visura.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati (All. 10.3).

IMMOBILE P - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

- A partire dall'impianto del meccanografico e cioè dal 14 maggio 1985 al N.C.T. l'unità immobiliare censita al **foglio 21 particella 182** qualità vigneto, classe 2 di 1.200 mq, era intestata alla Ditta: ***.

Prima Variazione

- Con strumento (atto pubblico) del 24/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/03/2006 Repertorio n.: 35279 Rogante: ***Sede: Cagliari Registrazione: Sede: compravendita (n. 8739. 1/2006) l'unità immobiliare censita al **foglio 21 particella 182** qualità vigneto, classe 2 di 1.200 mq, veniva intestata alla Ditta: ***

Seconda Variazione

- Con Tipo mappale del 28/01/2008 protocollo n. CA00457443 in atti dal 28/01/2008 (n. 45744.1/2008) l'unità immobiliare distinta al **Foglio 21 particella 182** veniva soppressa e veniva costituita la seguente unità immobiliari: **Foglio 21 particella 614** qualità ente urbano di 1.200 mq

Terza Variazione

- Con costituzione del 01/02/2008 protocollo n. CA0056719 in atti dal 01/02/2008 costituzione (n. 491.1/2008) veniva costituita al N.C.E.U. l'unità immobiliare distinta al **Foglio 21 particella 614** piano T-1,



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 1.603,60 Euro, intestata alla seguente ditta:***

Quarta Variazione

- Con variazione del 24 giugno 2008 protocollo n. CA0349100 variazione nel classamento (n. 27503.1/2008), l'ufficio confermava il classamento dell'unità immobiliare distinta al **Foglio 21 particella 614** piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 1.603,60 Euro.

Quinta Variazione

- Con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, venivano inseriti dall'Ufficio i dati di superficie in visura.

Sesta Variazione

- Con variazione toponomastica del 25 marzo 2016 protocollo n. CA0082755 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n.40169.1/2016), l'ufficio modificava il nome della via dell'unità immobiliare distinta al **Foglio 21 particella 614** piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 1.603,60 Euro, che da Strada 14 diventava Strada Quattordicesima.

Come a tutt'oggi risulta al Catasto Fabbricati (All. 11.3).

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

2.6 Mappe Censuarie;

IMMOBILE A

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 1.3)**.

IMMOBILE B

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 1.3)**.

IMMOBILE C

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 1.3)**.

IMMOBILE D

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 1.3)**.

IMMOBILE E

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 2.3)**.

IMMOBILE F

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 3.3)**.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014****IMMOBILE G**

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 4.4)**.

IMMOBILE H

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 4.4)**.

IMMOBILE I

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 4.4)**.

IMMOBILE J

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 5.4)**.

IMMOBILE K

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 6.4)**.

IMMOBILE L

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 7.4)**.

IMMOBILE M

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 8.4)**.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014****IMMOBILE N**

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 9.4)**.

IMMOBILE O

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 10.4)**.

IMMOBILE P

Le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene sono allegate in coda **(All. 11.4)**.

2.7 Atto di provenienza;**IMMOBILE A**

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata **(All. 1.4)**.

IMMOBILE B

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata **(All. 1.4)**.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014****IMMOBILE C**

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 1.4).

IMMOBILE D

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 1.4).

IMMOBILE E

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 2.4).

IMMOBILE F

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 3.4).

IMMOBILE G

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 4.5).



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014****IMMOBILE H**

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 4.5).

IMMOBILE I

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 4.5).

IMMOBILE J

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 5.5).

IMMOBILE K

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 6.5).

IMMOBILE L

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 7.5).

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

IMMOBILE M

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 8.5).

IMMOBILE N

Non è stato rilevato nessun atto d'acquisto a nome del sig. Murgia Cesare relativamente all'area su cui è stato realizzato l'immobile.

IMMOBILE O

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 10.5).

IMMOBILE P

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è stata richiesta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari ed è in coda allegata (All. 11.5).

In merito al quesito n°3

- Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

3.1 Descrizione dell'immobile;

L'immobile in questione è un appezzamento di un terreno incolto situato nel Comune di Capoterra in località Rio San Girolamo. L'appezzamento formato da quattro particelle ha una forma regolare indicativamente trapezoidale, è pianeggiante, risulta recintato con rete metallica e pali in ferro solo lato ovest confinante con la particella 229. Si accede direttamente da una strada asfaltata che dalla strada provinciale 195 conduce alla Località Rio San Girolamo.

3.2 Confini e dati catastali;

L'immobile confina, procedendo in senso orario da ovest con:

- ✓ Particella 229;
- ✓ Strada vicinale Masoni Ottastu Sarroch;
- ✓ Particella 84;
- ✓ Particella 302 (strada) **(All. 1.3)**

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

Pagina 91 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

3.3 Descrizione dell'immobile;

L'immobile in questione è un terreno incolto situato nel Comune di Capoterra in località Rio San Girolamo. La particella ha una forma regolare indicativamente rettangolare, è pianeggiante non è recintato. Al terreno si accede direttamente da una strada asfaltata che dalla strada provinciale 195 conduce alla Località Rio San Girolamo.

3.4 Confini e dati catastali;

L'immobile confina, procedendo in senso orario da ovest con:

- ✓ Particella 84;
- ✓ Strada vicinale Masoni Ottastu Sarroch;
- ✓ Strada ;
- ✓ Particella 302 (strada) **(All. 2.3)**

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

3.5 Descrizione dell'immobile;

L'immobile in questione è un terreno Comune di Capoterra in località "Maddalena Spiaggia", oramai trasformato nell'area di sedime della strada pubblica (Viale Sant'Efisia Martire).



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

3.6 Confini e dati catastali;

L'immobile confina, procedendo in senso orario da sud ovest con:

- ✓ Particella 715;
- ✓ Particella 714;
- ✓ Particella 784;
- ✓ Strada Viale Sant'Efisio Martire (**All. 3.3**)

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

3.7 Descrizione dell'immobile;

L'immobile in questione ubicato nel Comune di Capoterra in località "Maddalena Spiaggia", trattasi di un ristorante denominato Sa Cardiga e Su Schironi ospitato al piano interrato e piano terra all'interno di un più ampio fabbricato avente, nella sua interezza, un locale commerciale, tre

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 93 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

unità abitative e un cortile di cui una parte è ad uso esclusivo del ristorante e una parte è comune con le altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

L'intero fabbricato ospitante il presente lotto è composto da piano interrato, piano terra, piano primo ed un piano sottotetto, ha accessi carrabile e pedonale da una strada comunale senza nome che collega il Viale Sant'Efisio Martire con la S.S. n°195 ed uno pedonabile e uno carrabile dalla Viale Sant'Efisio Martire. Il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato intorno al 1980; ha struttura portante mista in conglomerato cementizio armato e muratura, solai intermedi in laterocemento, copertura a falde inclinate e finitura in tegole, i prospetti esterni sono intonacati, lo stato di manutenzione globale può definirsi normale.

L'immobile risulta così distribuito:

Piano Interrato

Disimpegno con scala di collegamento con il piano terra **(14,68 mq)**, preparazione cibi **(12,13 mq)**, preparazione **(27,18 mq)**, lavaggio stoviglie **(23,98 mq)**, cella frigo **(10,30 mq)**, magazzino **(49,21mq)**, corridoio magazzino **(64,33 mq)**, disimpegno celle frigo **(16,67 mq)**, celle frigo **(19,43 mq)**, magazzino **(56,75 mq)**, magazzino **(36,31 mq)**, magazzino **(31,00 mq)**, disimpegno con scala a chiocciola che collega con il piano terra **(10,70 mq)**, magazzino **(28,33 mq)**, cantina dei vini **(37,80 mq)**, cella frigo **(5,06 mq)**, magazzino **(19,61 mq)**, magazzino **(19,10 mq)**, locale tecnico **(16,50 mq)**,

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

locale caldaia (6,00 mq), cabina elettrica (utilizzata dall'Enel), cavedio (25,61 mq), cortile (25,61 mq), rampa di accesso (75,00 mq), tettoia adiacente muro di confine (6,33 mq), ripostiglio adiacente muro di confine (8,16 mq) e locale tecnico.

Piano Terra

Loggiato ingresso (16,05 mq), ingresso ricezione (66,93 mq), cucina (63,83 mq), cottura arrosti (20,61 mq), angolo bar (23,19 mq), sala attesa (46,70 mq), sala ristorante (39,78 mq), sala ristorante (184,15 mq), sala ristorante (216,05 mq), sala giochi bambini (21,71 mq), magazzino (23,11 mq), zona servizi bagni (29,39 mq), all'esterno, nella zona sud, troviamo: una pergola (56,64 mq), una terrazza (47,51 mq), un fabbricato che ospita dei bagni (4,09 mq) e un locale cottura arrosti (18,00 mq), collegato tramite un disimpegno (4,43 mq), ad un vecchio fortino di guerra (demaniale), un gazebo (6,45 mq), un cortile condominiale con i Lotti nn°5, 6 e 7 (170,85 mq), all'esterno, nella zona ovest, troviamo: un locale spogliatoio con bagno (10,42 mq), una cabina elettrica (3,20 mq), un box prefabbricato (14,80 mq), una tettoia (7,20 mq), un cortile condominiale con i Lotti nn°5, 6 e 7 (80,80 mq), all'esterno, nella zona nord, troviamo: un'ampia zona parcheggio con la presenza di due tettoie per il ricovero delle auto, giardino e una tettoia per l'ubicazione di 2 serbatoi d'acqua (16,12 mq).



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

La superficie lorda delle varie destinazioni d'uso, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, come si evince dalle piante di rilievo è meglio riepilogata dalla seguente tabella.

N.d.R. Ovviamente nella tabella superfici sotto riportata non sono contemplate le superfici delle zone da demolire poiché realizzate in abuso.

Destinazione	Superficie mq
Piano Interrato	
Locali magazzino ecc..	498,42
Cortile - Rampa	122,75
Piano Terra	
Ristorante	474,44
Loggiato	116,48
Balcone - Veranda	318,08
Locale Deposito	28,70
Cortile ad uso esclusivo	1.510,29
Cortile condominiale *	148,65

* La superficie inserita per il cortile condominiale è pari alla quota di 2/5 dei 371,64 mq del cortile lato sud.



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Si indica che nei disegni dei rilievi in (All. 4.2) vengono indicati per ogni ambiente le superfici calpestabili come richiesto dal quesito.

Le finiture sono così realizzate:

 PIANO INTERRATO:

PAVIMENTI: Pavimenti sono: in gres rosso nel disimpegno a cui si accede dalla scala a chiocciola ed in gran parte dell'interrato, in gres porcellanato nella zona lavaggio, preparazione dolci, del tipo cotto nella cantina dei vini, la scala interna per l'accesso al piano primo è rivestita in marmo, mentre quella esterna a chiocciola è in ferro lavorato, lo stato delle pavimentazioni può definirsi normale;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi normale;

RIVESTIM.: Le pareti della zona preparazione cibo, preparazione, lavaggio stoviglie, celle frigo sono rivestite con piastrelle bicottura fino all'altezza di 200/250 cm;

INFISSI: Gli infissi interni ed esterni sono in metallo, il loro stato di conservazione può definirsi normale;

IMPIANTI: Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrosanitario che si presentano in buono stato, non è stato possibile stabilire



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

se siano rispettosi della norma vigente perché non sono state prodotte le certificazioni;

CORTILE: Il pavimento del cortile e della rampa è in cls;

 PIANO TERRA:

PAVIMENTI: Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle del tipo cotto ad eccezione della cucina con gres ceramico e dei bagni in marmo, lo stato delle pavimentazioni può definirsi normale;

RIVESTIM.: Il bagno è rivestito fino all'altezza di 110 cm con lastre in marmo, la cucina con una monocottura fino ad un'altezza di 235 cm, le pareti delle sale ristorante sono rivestite in legno, quella della zona cottura arrostiti in mattoncini di cotto;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi normale;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio e vetro e in legno e vetro, il loro stato di conservazione può definirsi normale;

SANITARI: Nei bagni vi sono w.c., lavabi e orinatoi a muro, lo stato dei sanitari come quello delle rubinetterie può definirsi normale;

IMPIANTI: Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrosanitario che si presentano in buono stato, non è stato possibile stabilire se siano rispettosi della norma vigente perché non sono state prodotte le certificazioni;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

3.8 Confini e dati catastali;

L'immobile confina, procedendo in senso orario da sud ovest con:

- ✓ Strada senza nome;
- ✓ Strada Provinciale n. 195;
- ✓ Particella 799;
- ✓ Strada Viale Sant'Efisio Martire (**All. 4.4**)

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

3.9 Descrizione dell'immobile;

L'immobile in questione ubicato nel Comune di Capoterra in località "Maddalena Spiaggia", trattasi di un'abitazione ospitata al piano primo e secondo all'interno di un più ampio fabbricato avente, nella sua interezza, un locale commerciale, tre unità abitative e un cortile comune. L'intero fabbricato ospitante il presente lotto è composto da piano interrato, piano terra, piano primo ed un piano sottotetto, ha accessi carrabile e pedonale da una strada comunale senza nome che collega il Viale Sant'Efisio Martire con la S.S. n°195 ed uno pedonabile e uno carrabile dalla Viale Sant'Efisio Martire. Il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato intorno al 1980; ha struttura portante mista in conglomerato cementizio armato e muratura,



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

solai intermedi in laterocemento, copertura a falde inclinate e finitura in tegole, i prospetti esterni sono intonacati, lo stato di manutenzione globale può definirsi normale.

L'immobile risulta così distribuito:

Piano Terra

Cortile condominiale attualmente occupato dal ristorante *****, scala condominiale per l'accesso all'immobile.

Piano Primo

Ingresso (6,38 mq), soggiorno (37,09 mq), disimpegno (19,05 mq), cucina (27,73 mq), camera da letto 1 (23,17 mq), camera da letto 2 (17,78 mq), camera da letto 3 (18,33 mq), bagno 1 (4,66 mq), bagno 2 (12,68 mq), bagno 3 (6,44 mq), scala interna per l'accesso alla mansarda al piano secondo (1,65 mq), terrazza (43,31 mq), balcone (11,39 mq), balcone condominiale (20,06 mq), scala esterna per l'accesso alla mansarda al piano secondo.

Piano Secondo

Ampia sala con camino (83,44 mq), disimpegno - 1 (3,69 mq), bagno (3,60 mq), disimpegno - 2 (15,59 mq), locale di sgombero - 1 (12,51 mq), locale di sgombero - 2 (19,84 mq), locale di sgombero - 3 (24,73 mq), locale di sgombero - 4 (35,58 mq), un balcone (1,42 mq).

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

La superficie lorda delle varie destinazioni d'uso, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, come si evince dalle piante di rilievo è meglio riepilogata dalla seguente tabella.

N.d.R. Ovviamente nella tabella superfici sotto riportata è contemplata la superficie quota parte del cortile dopo la demolizione delle opere abusive (vedi Lotto n°4).

Destinazione	Superficie mq
Piano Terra	
Cortile condominiale*	74,33
Piano Primo	
Abitazione	200,98
Terrazza	44,42
Balcone	12,68
Balcone **	6,68
Piano Secondo	
Mansarda	137,90
Balcone	1,27



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

* La superficie inserita per il cortile condominiale è pari alla quota di 1/5 dei 371,64 mq del cortile lato sud.

** La superficie inserita per il balcone condominiale è pari alla quota di 1/3 dei 20,06 mq del balcone primo piano.

Si indica che nei disegni dei rilievi in (All. 5.2) vengono indicati per ogni ambiente le superfici calpestabili come richiesto dal quesito.

Le finiture sono così realizzate:

 PIANO PRIMO:

PAVIMENTI: Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres ceramico, ad eccezione della camera da letto - 1 pavimentata in parquet, la scala interna per l'accesso al piano primo è in legno, mentre quella esterna è in ferro, lo stato delle pavimentazioni può definirsi buono;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi normale;

RIVESTIM.: Due pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 250 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 210 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, quelli esterni sono in legno massello e vetro dotati di portelloni, il



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

loro stato di conservazione può definirsi normale ad eccezione dei portelloni esterni che sono deteriorati e necessitano di manutenzione;

SANITARI: Nel bagno n°1 vi sono w.c. e lavello, nel bagno n°2 vi sono w.c., 2 lavelli, bidet e doccia, nel bagno n°3 vi sono w.c., lavello, bidet e doccia, lo stato dei sanitari come quello delle rubinetterie può definirsi normale;

IMPIANTI: Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrosanitario che si presentano in buono stato, non è stato possibile stabilire se siano rispettosi della norma vigente perché non sono state prodotte le certificazioni;

 PIANO SECONDO:

PAVIMENTI: La sala con cammino e il disimpegno - 1 sono pavimentati con piastrelle in cotto, gli altri ambienti sono pavimentati con un piastrelle in gres ceramico, lo stato delle pavimentazioni può definirsi normale;

RIVESTIM.: Il bagno è rivestito con una monocottura 15x15 cm;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi normale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 103 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, quelli esterni sono in alluminio e vetro camera, il loro stato di conservazione può definirsi buono, in alcuni infissi sono presenti dei portelloni esterni che sono deteriorati e necessitano di manutenzione;

SANITARI: Nel bagno vi sono w.c., lavello, e bidet lo stato dei sanitari come quello delle rubinetterie può definirsi buono;

IMPIANTI: Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrosanitario che si presentano in buono stato, non è stato possibile stabilire se siano rispettosi della norma vigente perché non sono state prodotte le certificazioni;

3.10 Confini e dati catastali;

L'immobile confina, procedendo in senso orario da sud ovest con:

- ✓ Strada senza nome;
- ✓ Strada Provinciale n. 195;
- ✓ Particella 799;
- ✓ Strada Viale Sant'Efisio Martire (**All.5.4**)

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5,5 vani.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 104 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014****3.11 Premessa;**

Bisogna premettere che lo stato attuale dell'immobile è completamente stravolto dalla situazione progettuale, questa conforme con la planimetria catastale, in particolare grazie ad un frazionamento del Sub. 8 e ad una fusione di una delle due porzioni generate con il presente Sub. 7 è stato ampliato il presente immobile grazie all'accorpamento di alcuni vani.

Per quanto sopra la nuova descrizione del presente lotto sarà la seguente.

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

3.12 Descrizione dell'immobile;

L'immobile in questione ubicato nel Comune di Capoterra in località "Maddalena Spiaggia", trattasi di un'abitazione ospitata al piano primo all'interno di un più ampio fabbricato avente, nella sua interezza, un locale commerciale, tre unità abitative e un cortile comune. Il fabbricato è composto da piano interrato, piano terra, piano primo e un piano sottotetto, ha accessi carrabile e pedonale da una strada comunale senza nome che collega il Viale Sant'Efisio Martire con la S.S. n°195 ed uno pedonabile e uno carrabile dalla Viale Sant'Efisio Martire. Il fabbricato, nella sua

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

interezza, è stato realizzato intorno al 1980; ha struttura portante mista in conglomerato cementizio armato e muratura, solai intermedi in laterocemento, copertura a falde inclinate e finitura in tegole, i prospetti esterni sono intonacati, lo stato di manutenzione globale può definirsi normale.

L'immobile risulta così distribuito:

Piano Terra

Cortile condominiale attualmente occupato dal ristorante ***, scala condominiale per l'accesso all'immobile.

Piano Primo

Ingresso (6,50 mq), Soggiorno (25,57 mq), pranzo- angolo cottura (31,02 mq), disimpegno 1 (10,21 mq), disimpegno 2 (3,85 mq), camera da letto 1 (14,14 mq), camera da letto 2 (10,63 mq), camera da letto 3 (19,84 mq), bagno (6,23 mq), terrazza (33,81 mq), balcone condominiale (20,06 mq).

La superficie lorda delle varie destinazioni d'uso, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, come si evince dalle piante di rilievo è meglio riepilogata dalla seguente tabella.

N.d.R. Ovviamente nella tabella superfici sotto riportata è contemplata la superficie quota parte del cortile dopo la demolizione delle opere abusive (vedi Lotto n°4).



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Destinazione	Superficie mq
Piano Terra	
Cortile condominiale*	74,33
Piano Primo	
Abitazione	148,41
Terrazza	35,65
Balcone**	6,68

* La superficie inserita per il cortile condominiale è pari alla quota di 1/5 dei 371,64 mq del cortile lato sud.

** La superficie inserita per il balcone condominiale è pari alla quota di 1/3 dei 20,06 mq del balcone primo piano.

Si indica che nei disegni dei rilievi in (All. 6.2) vengono indicati per ogni ambiente le superfici calpestabili come richiesto dal quesito.

Le finiture sono così realizzate:

PIANO PRIMO:

PAVIMENTI: La sala pranzo e il soggiorno sono pavimentati con gres ceramico porcellanato levigato, tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres ceramico classico, lo stato delle pavimentazioni può definirsi normale;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

- PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi normale;
- RIVESTIM.:** Una parete della cucina è rivestita con una monocottura, il bagno è rivestito fino all'altezza di 270 cm con una monocottura;
- INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, quelli esterni sono in legno massello e vetro dotati di portelloni, il loro stato di conservazione può definirsi normale ad eccezione dei portelloni esterni che sono deteriorati e necessitano di manutenzione;
- UMIDITÀ:** Sono presenti tracce di umidità provenienti dalla terrazza, all'altezza del battiscopa nel disimpegno e nella camera da letto - 3;
- SANITARI:** Nel bagno vi sono w.c., lavello, bidet e vasca lo stato dei sanitari come quello delle rubinetterie può definirsi normale;
- IMPIANTI:** Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrosanitario che si presentano in buono stato, non è stato possibile stabilire se siano rispettosi della norma vigente perché non sono state prodotte le certificazioni;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

3.13 Confini e dati catastali;**L'immobile confina, procedendo in senso orario da sud ovest con:**

- ✓ Strada senza nome;
- ✓ Strada Provinciale n. 195;
- ✓ Particella 799;
- ✓ Strada Viale Sant'Efisio Martire (**All. 6.4**)

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5 vani.

3.14 Premessa;

Bisogna premettere che lo stato attuale dell'immobile è completamente stravolto dalla situazione progettuale, questa conforme con la planimetria catastale, in particolare grazie ad un frazionamento del Sub. 8 e ad una fusione di una delle due porzioni generate con il Sub. 7 è stato creato un immobile composto da un vano un disimpegno d'ingresso ed un bagno, per quanto sopra a seguito delle modifiche intervenute, poiché non rispetta i requisiti minimi necessari, l'immobile ha perso la sua vocazione urbanistica di appartamento ed è diventato un locale deposito.

Per quanto sopra la nuova descrizione del presente lotto sarà la seguente.

**Pagina 109 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

3.15 Descrizione dell'immobile;

L'immobile in questione è ubicato nel Comune di Capoterra in località "Maddalena Spiaggia", trattasi di un locale deposito ospitato al piano primo all'interno di un più ampio fabbricato avente, nella sua interezza, un locale commerciale, tre unità abitative e un cortile comune.

L'intero fabbricato ospitante il presente lotto è composto da piano interrato, piano terra, piano primo ed un piano sottotetto, ha accessi carrabile e pedonale da una strada comunale senza nome che collega il Viale Sant'Efisio Martire con la S.S. n°195 ed uno pedonabile e uno carrabile dalla Viale Sant'Efisio Martire. Il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato intorno al 1980; ha struttura portante mista in conglomerato cementizio armato e muratura, solai intermedi in laterocemento, copertura a falde inclinate e finitura in tegole, i prospetti esterni sono intonacati, lo stato di manutenzione globale può definirsi buono.

L'immobile risulta così distribuito:

Piano Terra

Cortile condominiale attualmente occupato dal ristorante ****, scala condominiale per l'accesso all'immobile.



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

 Piano Primo

Disimpegno (7,01 mq), locale deposito (14,60 mq), bagno (5,22 mq), balcone condominiale (20,06 mq).

La superficie lorda delle varie destinazioni d'uso, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, come si evince dalle piante di rilievo è meglio riepilogata dalla seguente tabella.

N.d.R. Ovviamente nella tabella superfici sotto riportata è contemplata la superficie quota parte del cortile dopo la demolizione delle opere abusive (vedi Lotto n°4).

Destinazione	Superficie mq
Piano Terra	
Cortile condominiale*	74,33
Piano Primo	
Locale deposito	33,41
Balcone **	6,68

* La superficie inserita per il cortile condominiale è pari alla quota di 1/5 dei 371,64 mq del cortile lato sud.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

****** La superficie inserita per il balcone condominiale è pari alla quota di 1/3 dei 20,06 mq del balcone primo piano.

Si indica che nei disegni dei rilievi in (All. 7.2) vengono indicati per ogni ambiente le superfici calpestabili come richiesto dal quesito.

Le finiture sono così realizzate:

 PIANO PRIMO:

PAVIMENTI: Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres ceramico, lo stato delle pavimentazioni può definirsi mediocre;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi mediocre;

RIVESTIM.: Il bagno è rivestito con una monocottura 15x15 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in legno e vetro dotati di portelloni in legno, il loro stato di conservazione può definirsi mediocre;

SANITARI: Nel bagno vi sono w.c., lavello, e doccia, lo stato dei sanitari come quello delle rubinetterie può definirsi mediocre;

IMPIANTI: Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrosanitario che si presentano in buono stato, non è stato possibile stabilire se siano rispettosi della norma vigente perché non sono state prodotte le certificazioni;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

3.16 Confini e dati catastali;**L'immobile confina, procedendo in senso orario da sud ovest con:**

- ✓ Strada senza nome;
- ✓ Strada Provinciale n. 195;
- ✓ Particella 799;
- ✓ Strada Viale Sant'Efisio Martire (**All. 7.4**)

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

3.17 Descrizione dell'immobile;

L'immobile in questione ubicato nel Comune di Capoterra in località "Maddalena Spiaggia", trattasi di un locale commerciale (bar-tabacchi) denominato *** ospitato al piano interrato e al piano terra all'interno di un più ampio fabbricato avente, nella sua interezza, un locale commerciale, una unità abitativa e un cortile comune. Il fabbricato è composto da piano interrato, piano terra, piano primo, ha accesso dalla Viale Sant'Efisio Martire. Il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato intorno al 1965; ha struttura portante in muratura, solai intermedi in laterocemento, copertura a falde inclinate e finitura in tegole, i prospetti esterni sono intonacati, lo stato di manutenzione globale può definirsi normale.

Pagina 113 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

L'immobile risulta così distribuito:

 Piano Interrato

Locale deposito (43,60 mq).

 Piano Terra

Bar-tabacchi (68,73 mq), cucina (20,52 mq), disimpegno (7,38 mq), zona servizi-bagni (11,56 mq), all'esterno zona nord/est troviamo: sala caffetteria collegata con il bar e realizzata con struttura amovibile (66,53 mq), un locale deposito realizzato con struttura mista laterizio e copertura plastica con telaio in ferro (59,50 mq), un cortile (89,55 mq), all'esterno zona nord/ovest troviamo: un locale deposito (9,30 mq), collegato tramite una scala al deposito presente al piano interrato, un locale utilizzato come ufficio (9,77 mq), un box prefabbricato utilizzato come locale deposito (14,80 mq), un cortile (100,47 mq), e la scala di accesso all'unità immobiliare posta al piano primo.

La superficie lorda delle varie destinazioni d'uso, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, come si evince dalle piante di rilievo è meglio riepilogata dalla seguente tabella.

N.d.R. Ovviamente nella tabella superfici sotto riportata non sono contemplate le superfici delle zone da demolire poiché realizzate in abuso.



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Destinazione	Superficie mq
Piano Terra	
Locale commerciale	100,54
Loggiato	23,64
Locale deposito	17,15
Tettoia	10,85
Cortile condominiale ***	177,91

*** La superficie inserita per il cortile condominiale è pari alla quota di 1/2 dei 355,82 mq del cortile.

Si indica che nei disegni dei rilievi in (All. 8.2) vengono indicati per ogni ambiente le superfici calpestabili come richiesto dal quesito.

Le finiture sono così realizzate:

PIANO INTERRATO:

PAVIMENTI: Il locale è sono pavimentato con un gres ceramico, lo stato delle pavimentazioni può definirsi buono;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi buono;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014** **PIANO TERRA:**

PAVIMENTI: Nella zona del bar-tabacchi i pavimenti sono in marmo, nella sala caffetteria, nella zona cucina, nel disimpegno e nella zona servizi-bagni i pavimenti sono in gres, lo stato di conservazione dei pavimenti può definirsi ottimo, nei locali deposito i pavimenti sono in cotto il loro stato di conservazione può definirsi buono;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi buono, nel locale deposito realizzato con struttura mista laterizio e copertura plastica con telaio in ferro le pareti non sono intonacate ma non rifinite il loro stato di conservazione può definirsi pessimo;

RIVESTIM.: Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con una monocottura 20x20 cm il loro stato di conservazione può definirsi buono;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio e vetro, il loro stato di conservazione può definirsi buono, nel locale deposito realizzato con struttura mista laterizio e copertura plastica gli infissi sono assenti;

SANITARI: Nei bagni vi sono w.c. e lavabi lo stato dei sanitari come quello delle rubinetterie può definirsi buono;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

IMPIANTI: Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrosanitario che si presentano in buono stato, non è stato possibile stabilire se siano rispettosi della norma vigente perché non sono state prodotte le certificazioni. Sono presenti delle pompe di calore, nel locale deposito realizzato con struttura mista laterizio e copertura plastica gli impianti sono assenti;

CORTILE: Il cortile è pavimentato con piastrelle in cotto loro stato di conservazione può definirsi buono;

3.18 Confini e dati catastali;

L'immobile confina, procedendo in senso orario da sud ovest con:

- ✓ Particella 784;
- ✓ Particella 784;
- ✓ Particella 784;
- ✓ Particelle 717 e 715 (Strada Viale Sant'Efisio Martire) (**All. 8.4**)

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

3.19 Premessa;

Bisogna premettere che l'immobile in questione rappresenta una porzione del locale deposito realizzato con una struttura precaria descritto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 117 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

al Lotto n°8, peraltro detta porzione è, come si vedrà in seguito, realizzata in abuso, non sanabile e da demolire.

Quindi non è vendibile in quanto abusivo in quanto insiste su di terreno non di proprietà dell'esecutato.

3.20 Descrizione dell'immobile;

L'immobile in questione ubicato nel Comune di Capoterra in località "Maddalena Spiaggia", trattasi di una parte del locale commerciale (bar-tabacchi) denominato ***ospitato al piano terra all'interno di un più ampio fabbricato avente, nella sua interezza, un locale commerciale, una unità abitativa e un cortile comune. Il fabbricato è composto da piano interrato, piano terra, piano primo, ha accesso dalla Viale Sant'Efisio Martire. Il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato intorno al 1965; ha struttura portante in muratura, solai intermedi in laterocemento, copertura a falde inclinate e finitura in tegole, i prospetti esterni sono intonacati, lo stato di manutenzione globale può definirsi normale

L'immobile risulta così distribuito:

Piano Terra

Locale deposito realizzato con struttura mista laterizio e copertura plastica con telaio in ferro (13,02 mq).

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

La superficie lorda delle varie destinazioni d'uso, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, come si evince dalle piante di rilievo è meglio riepilogata dalla seguente tabella.

N.d.R. Ovviamente nella tabella superfici sotto riportata si contempla l'area residua dell'immobile dopo di che sarà demolita la struttura esistente realizzata in abuso.

Destinazione	Superficie mq
Piano Terra	
Cortile	13,49

Si indica che nei disegni dei rilievi in (All. 9.2) vengono indicati per ogni ambiente le superfici calpestabili come richiesto dal quesito.

Le finiture sono così realizzate:

PIANO TERRA:

PAVIMENTI: Nel locale deposito i pavimenti sono in cotto il loro stato di conservazione può definirsi normale;

PARETI: Le pareti non sono intonacate;

INFISSI: Gli infissi sono assenti;

IMPIANTI: Gli impianti sono assenti;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

3.21 Confini e dati catastali;**L'immobile confina, procedendo in senso orario da sud ovest con:**

- ✓ Particella 784;
- ✓ Particella 784;
- ✓ Particella 784;
- ✓ Particelle 717 e 715 (Strada Viale Sant'Efisio Martire) **(All. 9.4)**

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

3.22 Descrizione dell'immobile;

L'immobile in questione ubicato nel Comune di Capoterra in località "Maddalena Spiaggia", trattasi di abitazione ospitata al piano primo all'interno di un più ampio fabbricato avente, nella sua interezza, un locale commerciale, una unità abitativa e un cortile comune. Il fabbricato è composto da piano interrato, piano terra, piano primo, ha accesso dalla Viale Sant'Efisio Martire. Il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato intorno al 1965; ha struttura portante in muratura, solai intermedi in laterocemento, copertura a falde inclinate e finitura in tegole, i prospetti esterni sono intonacati, lo stato di manutenzione globale può definirsi normale.

**Pagina 120 di 195**

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

L'immobile risulta così distribuito:

Piano Primo

Ambiente unico privo di partizioni interne (90,27 mq), balcone (11,70 mq), balcone (8,88 mq), balcone (5,66 mq).

La superficie lorda delle varie destinazioni d'uso, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, come si evince dalle piante di rilievo è meglio riepilogata dalla seguente tabella.

N.d.R. Ovviamente nella tabella superfici sopra riportata non sono contemplate la superficie in più dei balconi esterni da ripristinare come da progetto assentito.

Destinazione	Superficie mq
Piano Terra	
Cortile condominiale ***	177,91
Piano Primo	
Abitazione	101,01
Balconi	25,22
Scala accesso	9,42

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

*** La superficie inserita per il cortile condominiale è pari alla quota di 1/2 dei 355,82 mq del cortile.

Si indica che nei disegni dei rilievi in (All. 10.2) vengono indicati per ogni ambiente le superfici calpestabili come richiesto dal quesito.

Le finiture sono così realizzate:

 PIANO PRIMO:

PAVIMENTI: L'unico ambiente è pavimentata con piastrelle in gres ceramico, la scala esterna per l'accesso al piano primo è pavimentata con piastrelle in cotto, lo stato delle pavimentazioni può definirsi normale;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi mediocre;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro dotati di persiane in alluminio, il loro stato di conservazione può definirsi buono;

UMIDITÀ: Sono presenti tracce di umidità nell'intero ambiente dovute ad infiltrazioni provenienti dal tetto e tracce di umidità in prossimità delle porte finestre all'altezza del battiscopa nella zona adiacente il balcone;

SANITARI: Non sono presenti;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

IMPIANTI: E' presente l'impianto elettrico ma non è stato possibile stabilire se siano rispettosi della norma vigente perché non sono state prodotte le certificazioni.

CORTILE: Il cortile comune è pavimentato con piastrelle in cotto loro stato di conservazione può definirsi buono;

3.23 Confini e dati catastali;

L'immobile confina, procedendo in senso orario da sud ovest con:

- ✓ Particella 784;
- ✓ Particella 784;
- ✓ Particella 784;
- ✓ Particelle 717 e 715 (Strada Viale Sant'Efisio Martire) **(All. 10.4)**

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

3.24 Descrizione dell'immobile;

L'immobile oggetto di causa è ubicato nel comune di Capoterra in località "Poggio dei Pini", 12° strada zona Sa Birdera

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione su due livelli collegati attraverso una scala posta una all'interno, con giardino su quattro lati e piscina.

Pagina 123 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2007; la struttura principale è realizzata in conglomerato cementizio armato, con tamponature in muratura, solaio intermedio in laterocemento, quello di copertura a falde inclinate e manto di copertura in tegole; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'unità è circondata da un'area esterna, adibita a giardino, con una piscina e un box in legno prefabbricato. Lo stato di manutenzione globale dell'immobile può definirsi ottimo.

L'immobile risulta così distribuito:

Piano terra

Ingresso-soggiorno-pranzo (70,33 mq), cucina (18,80 mq), camera da letto-1 + cabina armadio (10,74 mq + 4,16 mq), bagno (8,15 mq), camera da letto-2 (11,32 mq), lavanderia (6,97 mq), dispensa (6,80 mq), loggiato-terrazza (65,60 mq), box in legno (3,17 mq), piscina (52,50 mq), giardino (905,00 mq), pozzo trivellato e un piccolo locale tecnico inferiore ai 3 mq.

Piano primo

Dalla scale posta nel soggiorno si sale al piano primo nel quale si trovano: disimpegno (12,85 mq), camera da letto-3 (15,25 mq), camera da letto-4 (14,52 mq), camera da letto-5 + cabina armadio (18,45 mq + 6,23 mq), camera da letto-6 (12,39 mq), bagno-2 (8,37 mq), bagno-3 (7,08 mq), una terrazza (10,32 mq) e due balconcini (0,64 mq).



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

La superficie lorda delle varie destinazioni d'uso, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, come si evince dalle piante di rilievo è meglio riepilogata dalla seguente tabella.

N.d.R. Ovviamente nella tabella superfici sopra riportata non è contemplata la superficie del box in legno da rimuovere poiché non è stato autorizzato.

Destinazione	Superficie mq
Piano terra	
Abitazione	164,32
Loggiato	72,74
Piscina	52,50
Giardino	910,44
Piano Primo	
Abitazione	143,71
Terrazza	10,96

Si indica che nei disegni dei rilievi in (All. 11.2) vengono indicati per ogni ambiente le superfici calpestabili come richiesto dal quesito.

Le finiture sono così realizzate:



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

 PIANO TERRA:

PAVIMENTI: Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres ceramico, lo stato delle pavimentazioni può definirsi ottimo;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi ottimo;

RIVESTIM.: I bagni sono rivestiti con piastrelle in una monocottura il loro stato di conservazione può definirsi ottimo;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno pvc con vetrocamera, il loro stato di conservazione può definirsi ottimo;

UMIDITÀ: Si sono riscontrate tracce di umidità di risalita a seguito di eccezionali eventi atmosferici (forti piogge) nella zona del soggiorno dove è ubicato il camino;

SANITARI: Nel bagno n°1 vi sono w.c., 1 lavello, bidet e doccia, lo stato dei sanitari come quello delle rubinetterie può definirsi buono;

IMPIANTI: Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrosanitario che si presentano in buono stato, non è stato possibile stabilire se siano rispettosi della norma vigente perché non sono state prodotte le certificazioni. E' presente un impianto solare termico e delle pompe di calore;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014** **PIANO PRIMO:**

PAVIMENTI: Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres ceramico, lo stato delle pavimentazioni può definirsi ottimo;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi ottimo;

RIVESTIM.: I bagni sono rivestiti con piastrelle in una monocottura il loro stato di conservazione può definirsi ottimo;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno pvc con vetrocamera, il loro stato di conservazione può definirsi ottimo;

SANITARI: Nel bagno n°2 vi sono w.c., 2 lavello, bidet e vasca, nel bagno n°3 vi sono w.c., lavello, bidet, e vasca, lo stato dei sanitari come quello delle rubinetterie può definirsi buono;

IMPIANTI: Sono presenti sia l'impianto elettrico che quello idrosanitario che si presentano in buono stato, non è stato possibile stabilire se siano rispettosi della norma vigente perché non sono state prodotte le certificazioni. E' presente un impianto solare termico e delle pompe di calore;



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

3.25 Confini e dati catastali;**L'immobile confina, procedendo in senso orario da ovest con:**

- ✓ Particella 26;
- ✓ Particelle 218, 217;
- ✓ Particella 183;
- ✓ Particelle strada e 631 (**All. 11.4**)

In merito al quesito n°4

- **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

Pagina 128 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani. .

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 5,5 vani.

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani..

I dati catastali indicati nel verbale di pignoramento sono corretti.

In merito al quesito n°5

- **Proceda** - prima di tutto all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

Il presente lotto trattasi di un terreno pertanto il presente quesito perde di significato.

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

Il presente lotto trattasi di un terreno pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

Il presente lotto trattasi di un terreno pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

L'immobile oggetto di consulenza non è conforme alla planimetria catastale (**All. 4.6**), in quanto sono assenti i corpi di fabbrica realizzati in abuso; considerato che dette difformità non potranno essere sanate e dovrà essere ripristinato lo stato assentito.

Detto stato è conforme anche alla pianta catastale per questo motivo, nell'ottica di una demolizione degli abusi, si ritiene corretto non effettuare alcuna modifica catastale.

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

L'immobile oggetto di consulenza è conforme alla planimetria catastale (**All. 5.6**).

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

L'immobile oggetto di consulenza non è conforme alla planimetria catastale (**All. 6.6**), in quanto c'è stato un ampliamento dell'immobile grazie ad un accorpamento di una parte dell'unità immobiliare confinante a est (sub.8). Lo scrivente ritiene che al fine di una futura vendita sarà necessario presentare una variazione catastale per

Pagina 133 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

l'inserimento al Catasto Fabbricati della corretta planimetria dell'immobile.

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

L'immobile oggetto di consulenza non è conforme alla planimetria catastale (**All. 7.6**), in quanto grazie al frazionamento dell'unità immobiliare con conseguente fusione di una delle due porzioni generate con l'unità immobiliare confinante a ovest (Sub. 7) c'è stato una diminuzione di consistenza e un cambio di destinazione d'uso.

Lo scrivente ritiene che al fine di una futura vendita sarà necessario presentare una variazione catastale per l'inserimento al Catasto Fabbricati della corretta planimetria dell'immobile.

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

L'immobile oggetto di consulenza è conforme alla planimetria catastale (**All. 8.6**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 134 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

L'immobile oggetto di consulenza è conforme alla planimetria catastale (All. 9.6).

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

L'immobile oggetto di consulenza non è conforme alla planimetria catastale (All. 10.6), in quanto l'unità immobiliare attualmente si presenta senza nessuna partizione interna in quanto i lavori non sono ancora terminati e il balcone fronte strada è unico. Lo scrivente ritiene che per questo motivo, si ritiene corretto non effettuare alcuna modifica catastale.

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

L'immobile oggetto di consulenza è conforme alla planimetria catastale (All. 11.6).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 135 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

In merito al quesito n°6

- **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto *che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 del D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

Per i terreni in esame la destinazione urbanistica prevista è **Zona G1, sub Zona G1b, sottozona G1b.6**, come meglio evidenziato dal Certificato di destinazione urbanistica. **(All. 1.5)**



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

Per il terreno in esame la destinazione urbanistica prevista è **Zona G1, sub Zona G1b, sottozona G1b.6**, come meglio evidenziato dal Certificato di destinazione urbanistica. **(All. 2.5)**

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

Per il terreno in esame la destinazione urbanistica prevista è **STRADA ex Strada Statale n.195** come meglio evidenziato dal Certificato di destinazione urbanistica. **(All. 3.5)**

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 137 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Nel P.R.G. del Comune di Capoterra l'area ospitante il fabbricato in esame ricade nella zona **Zona C3** - come evidenziata dall'estratto dello strumento urbanistico vigente ([All. 4.7](#)).

- Per l'immobile in esame sono state rilasciate dal Comune di Capoterra le seguenti Concessioni Edilizie: ([All. 4.8](#))
- **Concessione Edilizia n°24 del 29 gennaio 1979** relativa alla costruzione di un edificio adibito a ristorante bar tabacchi e civile abitazione in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" ([All. 4.8.1](#))
- **Concessione Edilizia in sanatoria n°48 del 18 aprile 1988** relativa alla realizzazione di un locale vendita riviste e giornali in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" ([All. 4.8.2](#))
- **Autorizzazione Edilizia n°44 del 28 luglio 2000** relativa al rifacimento pavimentazione terrazza esterna del locale ad uso Bar Ristorante "****" ([All. 4.8.4](#))

Inoltre sono state presentate in Comune le seguenti pratiche:

- domanda di condono edilizio Pratica n°194/195 del 30 giugno 2004 prot. N:1490-1491 a cui è stato data parere negativo ([All. 4.8.5](#))

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 138 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato sono state riscontrate le seguenti difformità realizzate in assenza di Concessione Edilizia:

Piano Interrato:

- Realizzazione di una cantina di 37,80 mq, di un vano adibito a cella frigo di 5,06 mq e di un magazzino di 19,10 mq.
- All'esterno nella rampa di accesso, realizzazione di una tettoia di 6,53 mq adiacente muro di confine e di una tettoia-ripostiglio adiacente muro di confine (8,16 mq).

Piano Terra:

- Ampliamento della cucina con chiusura del balcone con tamponatura in muratura per una superficie lorda di 7,96 mq.
- Realizzazione in adiacenza alla sala giochi bambini di un locale magazzino di 23,11 mq, con struttura in muratura e copertura in plastica pvc trasparente.
- Realizzazione in adiacenza al locale magazzino di cui sopra, di una tettoia di 16,12 mq, per il ricovero dei serbatoi d'acqua in pvc .1
- Nella terrazza è stata realizzata una sala ristorazione di circa 151,72 mq, sorretta da pilastri in legno, copertura in legno lamellare e tamponatura in muratura.

Pagina 139 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

- Nella terrazza è stata realizzata una pergola con struttura in legno di 56,64 mq
- Nel cortile è stato realizzato un bancone per la somministrazione di bevande e alimenti con struttura in muratura e legno di 10,43 mq.
- Nel cortile è stato realizzato un fabbricato con struttura in muratura e copertura di 17,82 mq.
- Nel cortile è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro e copertura in coverib di 7,20 mq.
- Nel cortile è presente un box prefabbricato di 14,80 mq
- Realizzazione di una sala giochi bambini di 21,71 mq, con struttura in muratura e copertura.
- Chiusura loggiato vicino all'ingresso con infissi in alluminio e vetro, utilizzata come sala ristorante 39,78 mq.
- Chiusura veranda sul lato sud utilizzata come sala ristorante 51,43 mq.

Molto probabilmente è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria L.23/85 per la chiusura del loggiato anteriore, della veranda, e della sala giochi ma ad oggi la pratica non è stata nè fornita dall'esecutato e neppure reperita dal sottoscritto presso gli uffici comunali. Si osserva che l'esecutato ha affermato l'esistenza di tale pratica. Per tale motivo in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 140 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

via prudenziale viene considerato il ripristino dello stato assentito come da concessione edilizia n°49 del 1979.

Tali difformità dovranno essere demolite e rimosse con il ripristino dello stato dei luoghi assentito in quanto non sanabili.

- La scala d'accesso alla terrazza è stata realizzata in modo difforme e in una posizione differente rispetto all'Autorizzazione Edilizia n°44 del 28 luglio 2000.

Per la regolarizzazione di quest'ultima difformità sopra elencata secondo gli indirizzi e le interpretazioni attuali da parte dell'U.T. comunale occorre presentare una domanda di accertamento di conformità.

Si rileva che i costi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, per il conseguimento del titolo in sanatoria in accertamento di conformità (riguardante solo la scala), comprensivi della sanzione per il Comune e degli oneri tecnici di progettazione sono quantificabili in circa 70.000,00 €.

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 141 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Nel P.R.G. del Comune di Capoterra l'area ospitante il fabbricato in esame ricade nella zona **Zona C3** - come evidenziata dall'estratto dello strumento urbanistico vigente (**All. 5.7**).

Per l'immobile in esame è stata rilasciata dal Comune di Capoterra la seguente Concessione Edilizia:

- **Concessione Edilizia n°24 del 29 gennaio 1979** relativa alla costruzione di un edificio adibito a ristorante bar tabacchi e civile abitazione in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" (**All. 5.8**)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato sono state riscontrate le seguenti difformità realizzate in assenza di Concessione Edilizia:

- Al piano primo il muro divisorio della terrazza con l'unità immobiliare confinante ad est (sub.7), è traslato di 65 cm, con conseguente aumento della superficie della veranda
- Al piano secondo nella mansarda è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate secondo gli indirizzi e le interpretazioni attuali da parte dell'U.T. comunale occorre presentare una domanda di accertamento di conformità per mancata SCIA.

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Si rileva che i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria per accertamento di conformità, comprensivi degli oneri per il Comune e degli oneri tecnici di progettazione e sanzione sono quantificabili in circa **4.500,00 €** da realizzarsi insieme all'acquirente del Lotto n°6 e del Lotto n°7 pertanto per una quota parte di **1.500,00 €**, **tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di espletamento della pratica presso il Comune di Capoterra.**

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

Nel P.R.G. del Comune di Capoterra l'area ospitante il fabbricato in esame ricade nella zona **Zona C3** - come evidenziata dall'estratto dello strumento urbanistico vigente **(All. 6.7)**.

Per l'immobile in esame è stata rilasciata dal Comune di Capoterra la seguente Concessione Edilizia:

- **Concessione Edilizia n°24 del 29 gennaio 1979** relativa alla costruzione di un edificio adibito a ristorante bar tabacchi e civile abitazione in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" **(All. 6.8)**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato sono state riscontrate le seguenti difformità realizzate in assenza di Concessione Edilizia:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 143 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

- Ampliamento dell'immobile grazie ad un accorpamento di una parte dell'unità immobiliare confinante a est (sub.8), inoltre il muro divisorio della terrazza con l'unità immobiliare confinante ad ovest (sub.6), è traslato di 65 cm, con conseguente diminuzione della superficie della veranda;
- Realizzazione di una finestra nella sala pranzo al posto della porta.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate secondo gli indirizzi e le interpretazioni attuali da parte dell'U.T. comunale occorre presentare una domanda di accertamento di conformità per mancata SCIA.

Si rileva che i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria per accertamento di conformità, comprensivi degli oneri per il Comune e degli oneri tecnici di progettazione sono quantificabili in circa **4.500,00 €** da realizzarsi insieme all'acquirente del Lotto n°5 e del Lotto n°7 pertanto per una quota parte di **1.500,00 €**, **tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di espletamento della pratica presso il Comune di Capoterra.**

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

Nel P.R.G. del Comune di Capoterra l'area ospitante il fabbricato in esame ricade nella zona **Zona C3** - come evidenziata dall'estratto dello strumento urbanistico vigente **(All. 7.7).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 144 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Per l'immobile in esame è stata rilasciata dal Comune di Capoterra la seguente Concessione Edilizia:

- **Concessione Edilizia n°24 del 29 gennaio 1979** relativa alla costruzione di un edificio adibito a ristorante bar tabacchi e civile abitazione in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" (All. 7.8)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato sono state riscontrate le seguenti difformità realizzate in assenza di Concessione Edilizia:

- Diminuzione consistenza dell'immobile grazie al frazionamento dell'unità immobiliare con conseguente fusione di una delle due porzioni generate con l'unità immobiliare confinante a ovest (Sub. 7)
- cambio di destinazione d'uso in locale di deposito, in quanto la superficie attuale è inferiore a 38 mq e in base al regolamento edilizio del Comune di Capoterra non può essere utilizzato come abitazione.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate secondo gli indirizzi e le interpretazioni attuali da parte dell'U.T. comunale occorre presentare una domanda di accertamento di conformità per mancata SCIA.

Si rileva che i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria per accertamento di conformità, comprensivi degli oneri per il Comune e degli oneri tecnici di progettazione sono quantificabili in circa **4.500,00 €** da



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

realizzarsi insieme all'acquirente del Lotto n°6 e del Lotto n°7 pertanto per una quota parte di **1.500,00 €**, **tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di espletamento della pratica presso il Comune di Capoterra.**

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

Nel P.R.G. del Comune di Capoterra l'area ospitante il fabbricato in esame ricade nella zona **Zona C3** - come evidenziata dall'estratto dello strumento urbanistico vigente **(All. 8.8)**.

Per l'immobile in esame sono state rilasciate dal Comune di Capoterra le seguenti Concessioni Edilizie:

- **Concessione Edilizia n°10 del 20 ottobre 1964** relativa alla costruzione di un edificio adibito a civile abitazione in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" **(All. 8.8.1)**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n°680 del 10 giugno 1998** relativa all'ampliamento del piano terra e del piano primo di una unità immobiliare destinata a civile abitazione in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" **(All. 8.8.2)**
- **Concessione Edilizia n°77 del 06 gennaio 2000** relativa a lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 146 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

dell'immobile sito in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" su area distinta al catasto Terreni al Foglio 26 particella 42. (All. 8.3)

- **Certificato di agibilità del 01 ottobre 2001** relativa al locale commerciale distinto al catasto urbano del Comune di Capoterra al foglio 26 particella 42 (All. 8.4)
- **Concessione Edilizia a sanatoria n°91 del 04 ottobre 2001** relativa a opere abusive realizzato nel fabbricato ad uso commerciale e residenziale sito in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" su area distinta al catasto Terreni al Foglio 26 particella 42. (All. 8.5)
- **Denuncia inizio attività prot. n. 5.850 del 18 febbraio 2009** relativa a ripristino pergolato come da C.E. n°91/01 e sovra posizionamento di una tenda parasole in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" Foglio 26 particella 42. (All. 8.6)
- **Autorizzazione Paesaggistica n°10 del 24 marzo 2009** relativa a ripristino pergolato come da C.E. n°91/01 e sovra posizionamento di una tenda parasole in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" Foglio 26 particella 42. (All. 8.7)

Inoltre sono state presentate in Comune le seguenti pratiche:

- domanda di condono edilizio prot. n. 9.743 del 29 aprile 2004 per ampliamento volumetria bar + locali esterni, a cui è stato dato parere negativo prot. n.33.548 del 14 novembre 2017 (All. 8.8)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 147 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

- richiesta di inserimento Box prefabbricato in fase di ristrutturazione prot. n. 8.044 del 26 marzo 2007, la pratica dopo richiesta di chiarimenti da parte del Comune prot. n. 20.127 del 27 agosto 2007 non è mai stata conclusa ([All. 8.9](#))

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato sono state riscontrate le seguenti difformità realizzate in assenza di Concessione Edilizia:

Piano Interrato:

- Realizzazione nel lato nord/ovest del lotto sotto il locale deposito di uno scantinato utilizzato come locale deposito di 43,85 mq.

Piano Terra:

- Ampliamento volumetrico lato ovest del bar per una superficie di 22,69 mq.
- Realizzazione nel lato est collegata con il bar di una sala caffetteria di 66,53 realizzata con struttura amovibile.
- Realizzazione nel lato nord/est del lotto di un locale deposito realizzato con struttura mista laterizio e copertura plastica con telaio in ferro di 59,50 mq.
- Realizzazione nel lato nord/ovest del lotto di un locale deposito realizzato con struttura mista laterizio e copertura in laterocemento di 10,85 mq.

Pagina 148 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

- Nel cortile è presente un box prefabbricato di 20,25 mq

Tali difformità dovranno essere demolite e rimosse con il ripristino dello stato dei luoghi assentito in quanto non sanabili.

- Inoltre si è riscontrato che l'ingombro del fabbricato antecedente agli ampliamenti nella realtà risulta leggermente più grande (11,35 x 8,90) rispetto alle misure indicate nel primo progetto del 1964, nel progetto condono 1985 e nei successivi progetti (11,00 x 8,80), nonostante si evinca dalle fotografie allegate al condono del 1985 che la sagoma del fabbricato non è stata modificata.

Per quanto sopra, tale difformità non risulta rientrare entro i limiti di tolleranza del 2% previsti dall'art. 7 bis Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, e s. i., ma si può applicare l'art. 7 della Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, e s. i., nonché l'art.34 del D.P.R: 380/2001 che recita:

PUNTO 1 *“Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione permesso di costruire, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal sindaco con propria ordinanza”*

PUNTO 2 *“ In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in*



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

conformità”.

PUNTO 3 “ L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.”

PUNTO 4 “*Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.*”

PUNTO 5 “*La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.*”

PUNTO 6 “*Qualora l'ufficio tecnico erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'amministrazione comunale.*”

Si rileva che i costi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, per il conseguimento del titolo in sanatoria, comprensivi della sanzione per il Comune e degli oneri tecnici di progettazione sono quantificabili sono quantificabili in circa **33.000,00 €**.

Si indica che la perizia e i valori di stima delle parti abusive per il calcolo della sanzione sono da eseguirsi dagli uffici comunali e pertanto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 150 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

lo scrivente attualmente ha indicato i costi più probabili di sanatoria che potrebbero comunque divergere da diverse interpretazioni della norma da parte degli uffici comunali.

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

Nel P.R.G. del Comune di Capoterra l'area ospitante il fabbricato in esame ricade nella zona **Zona C3** - come evidenziata dall'estratto dello strumento urbanistico vigente (**All. 9.6**).

Per l'immobile in esame non è stata rilasciata da parte del Comune di Capoterra nessuna Concessione Edilizia ma è stata presentata la seguente pratica:

- domanda di condono edilizio prot. n. 9.743 del 29 aprile 2004 per ampliamento volumetria bar + locali esterni, a cui è stato dato parere negativo prot. n.33.548 del 14 novembre 2017 (**All. 9.7**)

L'immobile risulta completamente abusivo per cui a seguito del parere negativo va demolito.

Si rileva che i costi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, sono quantificabili in circa **500,00 €**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 151 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

Nel P.R.G. del Comune di Capoterra l'area ospitante il fabbricato in esame ricade nella **Zona C3** - come evidenziata dall'estratto dello strumento urbanistico vigente (**All. 10.8**).

Per l'immobile in esame sono state rilasciate dal Comune di Capoterra le seguenti Concessioni Edilizie:

- **Concessione Edilizia n°10 del 20 ottobre 1964** relativa alla costruzione di un edificio adibito a civile abitazione in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" (**All. 10.8.1**)
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n°680 del 10 giugno 1998** relativa all'ampliamento del piano terra e del piano primo di una unità immobiliare destinata a civile abitazione in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" (**All. 10.8.2**)
- **Concessione Edilizia n°77 del 06 gennaio 2000** relativa a lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" su area distinta al catasto Terreni al Foglio 26 particella 42. (**All. 10.8.3**)



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

- **Concessione Edilizia a sanatoria n°91 del 04 ottobre 2001** relativa a opere abusive realizzato nel fabbricato ad uso commerciale e residenziale sito in Capoterra Località "La Maddalena Spiaggia" su area distinta al catasto Terreni al Foglio 26 particella 42. (All. 10.8.4)

Inoltre è stata presentata in Comune la seguente pratica:

- domanda di condono edilizio prot. n. 9.743 del 29 aprile 2004 per ampliamento volumetria bar + locali esterni, a cui è stato dato parere negativo prot. n.33.548 del 14 novembre 2017 (All. 10.8.5)

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato sono state riscontrate le seguenti difformità realizzate in assenza di Concessione Edilizia:

- L'immobile al suo interno risulta al grezzo senza nessuna partizione interna e impianti;
- Uno dei due balconi lato ovest del fabbricato risulta più ampio.

Per quanto riguarda questi due punti ai fini della regolarizzazione delle difformità sopra elencate secondo gli indirizzi e le interpretazioni attuali da parte dell'U.T. comunale occorre presentare una pratica per completamento dell'appartamento e la realizzazione di un parapetto per rendere il balcone conforme al progetto approvato.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

- Inoltre si è riscontrato che l'ingombro del fabbricato antecedente agli ampliamenti nella realtà risulta leggermente più grande (11,35 x 8,90) rispetto alle misure indicate nel primo progetto del 1964, nel progetto condono 1985 e nei successivi progetti (11,00x 8,80), nonostante si evinca dalle fotografie allegate al condono del 1985 che la sagoma del fabbricato non è stata modificata

Per quanto sopra, tale difformità non risulta rientrare entro i limiti di tolleranza del 2% previsti dall'art. 7 bis Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, e s. i., ma si può applicare l'art. 7 della Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, e s. i., nonché l'art.34 del D.P.R: 380/2001 che recita:

PUNTO 1 *"Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione permesso di costruire, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal sindaco con propria ordinanza"*

PUNTO 2 *" In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.*

PUNTO 3 *" L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla*



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale”.

PUNTO 4 “Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali”.

PUNTO 5 “La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità”.

PUNTO 6 “Qualora l'ufficio tecnico erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'amministrazione comunale”.

Si rileva che i costi per il conseguimento del titolo abilitativo, comprensivi degli oneri per il Comune, della sanzione e degli oneri tecnici di progettazione sono quantificabili in circa **9.000,00**.

Si indica che la perizia e i valori di stima delle parti abusive per il calcolo della sanzione sono da eseguirsi dagli uffici comunali e pertanto lo scrivente attualmente ha indicato i costi più probabili di sanatoria che potrebbero comunque divergere da diverse interpretazioni della norma da parte degli uffici comunali.

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 155 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

Nel P.R.G. del Comune di Capoterra l'area ospitante il fabbricato in esame ricade nella zona **Zona C3** - come evidenziata dall'estratto dello strumento urbanistico vigente (All. 11.7).

Per l'immobile in esame è stata rilasciata dal Comune di Capoterra la seguente Concessione Edilizia: (All. 11.8).

- **Concessione Edilizia n°06 del 18 gennaio 2007** relativa alla costruzione di una casa unifamiliare nel lotto n°98 sito in Capoterra Località "Poggio dei Pini 12° strada zona Sa Birdiera, su area distinta in Catasto a Foglio 21 particella 182 (All. 11.8.1);
- **Autorizzazione Edilizia n°130 del 18 febbraio 2008** relativa all'installazione dei pannelli solari a servizio del fabbricato per civile abitazione realizzato con C.E. n°06 del 18 gennaio 2007 nel terreno distinto in Catasto a Foglio 21 particella 182 sito in Loc. "Poggio Dei Pini" (All. 11.8.2);

Inoltre sono state presentate in Comune le seguenti pratiche:

- **Richiesta certificato di agibilità** prot. n. 6.452 del 06 marzo 2008 (All. 11.8.3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 156 di 195

Geom. Gian Raimondo CanceddaN° R.ES. 20/2014

- **Richiesta certificato di agibilità per silenzio-assenso (prot. n. 6.452 del 06 marzo 2008)** prot. n. 14.366 del 05 maggio 2008 **(All. 11.8.4)**

Per l'immobile in esame è stata rilasciata da parte della Regione Autonoma della Sardegna **l'Autorizzazione (Determinazione n°10.860/601 del 05 marzo 2008)** alla ricerca e all'emungimento di acque sotterranee per uso domestico da eseguirsi in agro di Capoterra Località "Poggio dei Pini" **(All. 11.8.5)**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato sono state riscontrate le seguenti difformità realizzate in assenza di Concessione Edilizia:

- A ridosso del confine nord/ovest del lotto è stato realizzato un locale tecnico delle dimensioni di 1,80 m x 1,00 m – superficie di 1,80 mq – altezza interna 1,43 mt
- Realizzazione nel patio di due muretti in laterizio avente un'altezza di 1,00 mt;
- Nel giardino è presente un box prefabbricato in legno di 3,16 mq

Per quanto riguarda il locale tecnico date le dimensioni inferiori ai 3 mq e altezza inferiore a 1,50 m, non costituisce abuso edilizio, mentre i muretti andranno demoliti e il box prefabbricato rimosso con il ripristino dello stato dei luoghi assentito in quanto non sanabili.

Si rileva che i costi per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, sono quantificabili in circa **1.300,00 €**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 157 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

In merito al quesito n°7

- Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro non è commerciabile in quanto è sedime di strada pubblica (ex Strada Statale n.195) non più nella disponibilità dell'esecutato.

Pagina 158 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 159 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile non è vendibile in quanto abusivo in quanto insiste su di terreno non di proprietà dell'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 160 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile peraltro sarà corretta la vendita in un unico lotto.

In merito al quesito n°8

- Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 162 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato. Non è vendibile in quanto abusivo in quanto insiste su di terreno non di proprietà dell'esecutato.

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 164 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

L'immobile è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°9

- **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

Il terreno in questione non pare essere utilizzato da alcuno.

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

Il terreno in questione non pare essere utilizzato da alcuno.

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

Il terreno in questione attualmente è occupato dalla sede stradale.

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

L'immobile attualmente è occupato dalla ditta ***.a seguito di un contratto di locazione (All. 4.9).

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

L'immobile attualmente è occupato dal Sig. ***.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 166 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

L'immobile attualmente è occupato dal Sig. ***

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

L'immobile attualmente non è occupato.

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

L'immobile attualmente è occupato dalla ditta ***a seguito di un contratto di comodato d'uso gratuito (All. 8.9).

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

L'immobile attualmente è occupato dalla ditta***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 167 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

L'immobile attualmente non è occupato in quanto non utilizzabile per quanto esposto in precedenza.

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

L'immobile attualmente è occupato dalla Sig.ra ***

In merito al quesito n°10

- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 168 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 169 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

L'immobile non è occupato da eventuale coniuge separato, pertanto il presente quesito perde di significato.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014****In merito al quesito n°11**

- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità;

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 172 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

In merito al quesito n°12

- Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuno dei succitati vincoli è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

In merito al quesito n°13

- **Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni su nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI****Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)**

La valutazione dei due Lotti di perizia è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma **UNI 11558** e **Linee Guida ABI**. La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita. In particolare è stato utilizzato il Market Comparison Approach (**MCA**) con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili simili a quelli oggetto di valutazione concluse recentemente nei medesimi segmenti di mercato. Di seguito si descrivono le relative linee guida del metodo di stima utilizzato.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach **(MCA)** o metodo del confronto di mercato in quanto, certamente, è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo. In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (**Comparabili**). Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e gli immobili di confronto (**Comparabili 1, 2, 3 ...**).

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna, eventualmente, intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

Individuazione dei comparabili

Sono stati individuati due comparabili (**All. 4.10**) per il Lotto n°4, tre

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 181 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

comparabili (**All. 5.9-6.9-7.9-10.9**) per i Lotti n°5 - 6 - 7 - 10, due comparabili per il Lotto n°8 (**All. 8.10**), e 3 comparabili (**All. 11.9**) comparabili per il Lotto n°11. Sulla scorta di questi dati è stata redatta una tabella dei dati per ogni lotto che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

Analisi dei prezzi marginali

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato, quando il rapporto di posizione Sigma (rapporto tra valore unitario minore e valore unitario maggiore) è troppo piccolo, pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie accessoria" è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica "superficie" moltiplicato per il relativo indice mercantile.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica "**Bagno**" è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a **6.000,00 €**.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014** **Tabella di valutazione del MCA**

Per ogni lotto stimato è stata creata una Tabella di valutazione del MCA (**All. 4.11-5.10-6.10-7.10-8.10-10.10-11.10**) dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un “aggiustamento” al prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile. Nella tabella di stima dedicata è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

 METODO DI STIMA DEI LOTTI 1 E 2

Per i Lotto 1 e 2 si è utilizzato il valore a mq determinato dal Comune di Capoterra con la Delibera della Giunta Comunale n. 176 del 31 ottobre 2012 approvazione dei valori di mercato delle aree edificabili ai fini I.M.U. anno 2012. In cui si stabiliva che per la zona G1b.6 il terreno veniva valutato a **12,60 €/mq**. (**All. 1.6-All.2.6**).

 DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

Il valore finale del presente lotto sarà pari a:



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

$$V_{\text{Lotto 1}} = 8.595 \text{ mq} \times 12,60 \text{ €} = 108.297,00 \text{ €}$$

Si arrotonda pari a: $V_{\text{Lotto 1}} = 108.290,00 \text{ €}$.

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

Il valore finale del presente lotto sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto 2}} = 7.955 \text{ mq} \times 12,60 \text{ €} = 100.233,00 \text{ €}$$

Si arrotonda pari a: $V_{\text{Lotto 2}} = 100.230,00 \text{ €}$.

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

L'immobile non è commerciabile in quanto è sedime di strada pubblica (ex Strada Statale n.195) non più nella disponibilità dell'esecutato.

Il valore finale del presente lotto sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto 3}} = 18 \text{ mq} \times 0,00 \text{ €} = 0,00 \text{ €}$$

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) e "Sistema di Stima" al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **790.500,00 €**.

Considerato che l'importo che riguarda le demolizioni delle opere abusive per il ripristino della situazione assentita sono stati quantificati alla pagina 141 della presente relazione pari a **70.000,00 €**, il valore finale del presente lotto sarà pari a **720.500,00 €**.

Da questa cifra è necessario detrarre un importo per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, quantità che si può individuare ragionevolmente nella percentuale pari al 5% del valore del bene:

$$V_{\text{Lotto 4}} = 720.500,00 \text{ €} \times (1-0.05) = \mathbf{684.475,00 \text{ €}}$$

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) e "Sistema di Stima" al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **202.400,00 €**.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Considerato che gli oneri di regolarizzazione sono stati quantificati alla pagina 143 della presente relazione pari a **4.500,00 €** da realizzarsi insieme all'acquirente del Lotto n°6 e del Lotto n°7 pertanto per una quota parte di **1.500,00 €**, per quanto sopra il valore finale del presente lotto sarà pari a **200.900,00 €**.

Da questa cifra è necessario detrarre un importo per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, quantità che si può individuare ragionevolmente nella percentuale pari al 5% del valore del bene:

$$V_{\text{Lotto 5}} = 200.900,00 \text{ €} \times (1-0,05) = \mathbf{190.855,00 \text{ €}}$$

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) e "Sistema di Stima" al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **120.300,00 €**.

Considerato che gli oneri di regolarizzazione sono stati quantificati alla pagina 143 della presente relazione pari a **4.500,00 €** da realizzarsi insieme all'acquirente del Lotto n°5 e del Lotto n°7 pertanto per una quota parte di **1.500,00 €**, per quanto sopra il valore finale del presente lotto sarà pari a **118.800,00 €**.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Da questa cifra è necessario detrarre un importo per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, quantità che si può individuare ragionevolmente nella percentuale pari al 5% del valore del bene:

$$V_{\text{Lotto 6}} = 118.800,00 \text{ €} \times (1 - 0,05) = \mathbf{112.860,00 \text{ €}}$$

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

Il presente lotto, dal punto di vista valutativo, viene considerato alla stregua di un locale di deposito pertinenza di una delle abitazioni limitrofe, considerato che per il **Lotto 6** (Appartamento) è stata ottenuta una valutazione non arrotondata pari a **120.287,20 €** che, per una superficie commerciale pari a **163,82 mq_e**, ci danno un valore medio unitario pari a **734,33 €/mq_e**.

Applicando i relativi indici mercantili per le singole destinazioni d'uso avremo:

$$V_{\text{unit. Locale deposito}} = 0,50 \times 734,33 \text{ €/mq}_e = \mathbf{367,17 \text{ €/mq}_e}$$

Per quanto sopra avremo:

$$V_{\text{Locale deposito}} = 33,41 \text{ mq}_e \times 367,17 \text{ €/mq}_e = \mathbf{12.267,15 \text{ €}}$$

Considerato che gli oneri di regolarizzazione sono stati quantificati alla pagina 143 della presente relazione pari a **4.500,00 €** da realizzarsi insieme all'acquirente del Lotto n°5 e del Lotto n°6 pertanto per una quota



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

parte di **1.500,00 €**, per quanto sopra il valore finale del presente lotto sarà pari a **10.767,15 €**. Si arrotonda pari a **10.765,00 €**.

Da questa cifra è necessario detrarre un importo per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, quantità che si può individuare ragionevolmente nella percentuale pari al 5% del valore del bene:

$$V_{\text{Lotto 7}} = 10.765,00 \text{ €} \times (1-0,05) = \mathbf{10.226,75 \text{ €}}$$

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) e "Sistema di Stima" al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **213.100,00 €**.

Considerato che gli oneri di regolarizzazione sono stati quantificati alla pagina 150 della presente relazione pari a **33.000,00 €**, il valore finale del presente lotto sarà pari a **180.100,00 €**.

Da questa cifra è necessario detrarre un importo per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, quantità che si può individuare ragionevolmente nella percentuale pari al 5% del valore del bene:

$$V_{\text{Lotto 8}} = 180.100,00 \text{ €} \times (1-0,05) = \mathbf{171.095,00 \text{ €}}$$

Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

Il presente lotto, non è vendibile in quanto abusivo e inoltre insiste su di terreno non di proprietà dell'esecutato.

Pertanto valore finale del presente lotto sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto 9}} = 13 \text{ mq} \times 0,00 \text{ €} = \mathbf{0,00 \text{ €}}$$

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale nelle odierne condizioni in cui si trova l'immobile è pari a **98.362,68 €**; ovviamente questo è il valore che avrebbe l'immobile se finito ed in condizioni normali d'uso.

Il costo necessario per ultimarlo è quantificabile pari al prodotto dei lavori ancora mancanti **(35,50%)** per la superficie commerciale dell'immobile (**119,36 mq_e**) e per il costo unitario di realizzazione immobile (**1.150,00 €/mq_e**) pari quindi a:

$$C_{\text{ultim}} = 35,50\% \times 119,36 \text{ mq}_e \times 1.150,00 \text{ €/mq}_e = \mathbf{48.728,72 \text{ €}}$$

Pagina 189 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

in quel caso però l'immobile sarebbe in condizioni ottime, quindi stimabile alla stregua di un immobile nuovo, quindi, per determinare il valore che avrebbe l'immobile se fosse nuovo, si ritiene corretto applicare il coefficiente di passaggio da stato "Normale" a "Nuovo" adottato dall'Agenzia delle Entrate pari a 1,30.

Per quanto sopra il valore dell'immobile finito e nuovo sarà pari a $98.362,68 \text{ €} \times 1,30$ pari quindi a **127.871,48 €**.

È conseguenza che il suo valore attuale sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto 10}} = 127.871,48 \text{ €} - 48.728,72 \text{ €} = \mathbf{79.142,76 \text{ €}}$$

Arrotondati pari a 79.100,00 €

Considerato che gli oneri di regolarizzazione sono stati quantificati alla pagina 155 della presente relazione pari a **9.000,00 €**,

$$V_{\text{comm}} = 79.100,00 \text{ €} - 9.000,00 \text{ €} = \mathbf{70.100,00 \text{ €}}$$

Da questa cifra è necessario detrarre un importo per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, quantità che si può individuare ragionevolmente nella percentuale pari al 5% del valore del bene:

$$V_{\text{Lotto 10}} = 70.100,00 \text{ €} \times (1-0,05) = \mathbf{66.595,00 \text{ €}}$$

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.



Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) e “Sistema di Stima” al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **353.300,00 €**.

Considerato che gli oneri di demolizione e ripristino sono stati quantificati alla pagina 157 della presente relazione pari a **1.300,00 €**, per quanto sopra il valore finale del presente lotto sarà pari a **352.000,00 €**.

Da questa cifra è necessario detrarre un importo per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, quantità che si può individuare ragionevolmente nella percentuale pari al 5% del valore del bene:

$$V_{\text{Lotto 11}} = 352.000,00 \text{ €} \times (1-0,05) = \mathbf{334.400,00 \text{ €}}$$

In merito al quesito n°14

- **Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

LOTTO 1 - Quota pari alla piena proprietà dei Terreni siti nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 83, superficie 2.685 mq, particella 126, superficie 2.115 mq, particella 253, superficie 1.970 mq, particella 254, superficie 1.825 mq, per un totale di 8.595 mq.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 2 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinti al Catasto Terreni al Foglio 25 particella 85, superficie 7.955 mq.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

LOTTO 3 - Quota pari alla piena proprietà del terreno sito nel Comune di Capoterra distinto al Catasto Terreni al Foglio 26 particella 717, superficie 18 mq.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

LOTTO 4 - Quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.1, piani S1-T, Cat. D/, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.3, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 27 mq, quota pari alla piena proprietà Fabbricato commerciale sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.4, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 50 mq.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 192 di 195



Geom. Gian Raimondo Cancedda

N° R.ES. 20/2014

LOTTO 5 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.6, piani 1°-2°, Cat. A/2, della consistenza di 14,5 vani.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

LOTTO 6 - Quota pari alla piena proprietà Appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub.7 e sub 8 (parte), piano 1°.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

LOTTO 7 - Quota pari alla piena proprietà Locale di deposito sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 84 sub. 8 (parte), piano 1°.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

LOTTO 8 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 177 mq.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 193 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

LOTTO 9 - Quota pari alla piena proprietà Locale uso negozio sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 719 sub.1, piano T, Cat. C/1, della consistenza di 13 mq.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

LOTTO 10 - Quota pari alla piena proprietà appartamento sito nel Comune di Capoterra, in Località La Maddalena Spiaggia distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26, particella 714 sub.2, piano 1°, Cat. A/2, della consistenza di 4,5 vani.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

LOTTO 11 - Quota pari alla piena proprietà Villino sito nel Comune di Capoterra, in Località Poggio Dei Pini strada n°14, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 21, particella 614, piani T-1°, Cat. A/7, della consistenza di 11,5 vani.

Non essendoci un condominio costituito non ci sono spese di gestione fisse.

In merito al quesito n°15

- **Predisponga** la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato.rtf o word zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 194 di 195

Geom. Gian Raimondo Cancedda**N° R.ES. 20/2014**

La check list è stata predisposta e inserita a pagg. 2-3 dell'elaborato peritale, il foglio riassuntivo è stata predisposta e inserita alle pagg. 4-5 dell'elaborato peritale.

Quartu Sant'Elena, 29 gennaio 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Gian Raimondo CANCEDDA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina 195 di 195

