

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sias Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 280/2014 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Descrizione.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Dati Catastali .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Composizione lotto.....	13
Titolarità .....	13
Stato di occupazione .....	14
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Descrizione.....	18
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Dati Catastali .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Composizione lotto.....	20
Titolarità .....	20
Stato di occupazione .....	20
Lotto 3.....	21

Completezza documentazione ex art. 567 .....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Descrizione.....	24
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	25
Dati Catastali .....	25
Cronistoria Dati Catastali .....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Composizione lotto.....	26
Titolarità .....	26
Stato di occupazione .....	27
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>28</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	29
Descrizione.....	30
Confini .....	30
Consistenza .....	30
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Dati Catastali .....	31
Cronistoria Dati Catastali .....	32
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Composizione lotto.....	33
Titolarità .....	33
Stato di occupazione .....	33
<b>Lotto 5 .....</b>	<b>34</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Descrizione.....	36

Confini.....	36
Consistenza.....	36
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	37
Dati Catastali .....	37
Cronistoria Dati Catastali .....	38
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Composizione lotto.....	39
Titolarità .....	39
Stato di occupazione .....	39
Lotto 6.....	40
Completezza documentazione ex art. 567 .....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	41
Descrizione.....	42
Confini.....	42
Consistenza.....	42
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Dati Catastali .....	43
Cronistoria Dati Catastali .....	43
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Composizione lotto.....	45
Titolarità .....	45
Stato di occupazione .....	45
Lotto 7.....	46
Completezza documentazione ex art. 567 .....	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	47
Descrizione.....	48
Confini.....	48
Consistenza.....	48
Stato conservativo.....	48
Parti Comuni.....	49

Dati Catastali .....	49
Cronistoria Dati Catastali .....	49
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Composizione lotto.....	50
Titolarità .....	50
Stato di occupazione .....	51
Lotto 8.....	52
Completezza documentazione ex art. 567 .....	53
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	53
Descrizione.....	54
Confini.....	54
Consistenza .....	54
Stato conservativo.....	55
Dati Catastali .....	55
Cronistoria Dati Catastali .....	55
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Composizione lotto.....	57
Titolarità .....	57
Stato di occupazione .....	57
Lotto 9.....	58
Completezza documentazione ex art. 567 .....	59
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	59
Descrizione.....	60
Confini.....	60
Consistenza .....	60
Stato conservativo.....	61
Dati Catastali .....	61
Cronistoria Dati Catastali .....	61
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Composizione lotto.....	62

Titolarità .....	63
Stato di occupazione .....	63
Stima / Formazione lotti .....	64
<b>Lotto 1</b> .....	64
<b>Lotto 2</b> .....	65
<b>Lotto 3</b> .....	66
<b>Lotto 4</b> .....	67
<b>Lotto 5</b> .....	67
<b>Lotto 6</b> .....	68
<b>Lotto 7</b> .....	69
<b>Lotto 8</b> .....	70
<b>Lotto 9</b> .....	71
Riepilogo bando d'asta.....	74
<b>Lotto 1</b> .....	74
<b>Lotto 2</b> .....	74
<b>Lotto 3</b> .....	74
<b>Lotto 4</b> .....	74
<b>Lotto 5</b> .....	75
<b>Lotto 6</b> .....	75
<b>Lotto 7</b> .....	76
<b>Lotto 8</b> .....	76
<b>Lotto 9</b> .....	76
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 280/2014 del R.G.E.....	77
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 133.150,00</b> .....	77
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 137.275,00</b> .....	77
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 130.862,50</b> .....	78
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 472.260,00</b> .....	78
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 152.104,00</b> .....	78
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 46.944,00</b> .....	79
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 131.224,50</b> .....	79
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 201.609,00</b> .....	80
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 203.456,00</b> .....	80

## INCARICO

---

All'udienza del 27/10/2015, il sottoscritto Geom. Sias Andrea, con studio in Via Montegrappa, 19 - 09122 - Cagliari (CA), email info@tecnostudio19.com, PEC andrea.sias@geopec.it, Tel. 070 35 11 091, Fax 070 35 11 091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29)
- **Bene N° 4** - Palestra ubicata a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1
- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1
- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1
- **Bene N° 7** - Parcheggio ubicato a Quartucciu (CA) - Via Tabarca, 50, piano S1
- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Ischia, piano S1-1-T
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Boiardo, 3

LOTTO 1

---



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1958 al 19/06/1966	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Giagheddu	14/09/1958	417	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			03/10/1958		
		Dal 25/06/1966 al 19/06/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Onano	25/06/1966			17219	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	17/11/1966				
Dal 19/06/2001	**** Omissis ****			<b>Atto di compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Floris Alberto	19/06/2001	52436	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	21/06/2001	22781	16808
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 16/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 19/02/2001  
Reg. gen. 5846 - Reg. part. 692  
Importo: € 877.976,73  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Floris Alberto  
Data: 14/02/2001  
N° repertorio: 51402
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 01/09/2015  
Reg. gen. 23779 - Reg. part. 2798  
Importo: € 3.007.517,71  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



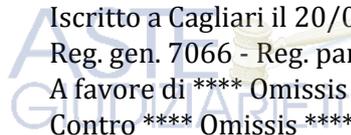
### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 24/02/2009  
Reg. gen. 5665 - Reg. part. 4137  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione di cui alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta estinta, ma non risulta cancellata la trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 28/07/2014  
Reg. gen. 18219 - Reg. part. 14612  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Cagliari il 20/02/2007  
Reg. gen. 7066 - Reg. part. 1184  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## DESCRIZIONE

L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici.

## CONFINI

L'immobile in oggetto risulta ubicato all'interno di un palazzo che confina a Nord-Est con Via Ippolito Nievo, a Sud-Est ed a Nord-Ovest con un altri palazzi edificati in aderenza non oggetto di esecuzione, ed a Sud-Ovest con il cortile che a sua volta confina con altro cortile non oggetto di esecuzione.

Si precisa che in passato Via Ippolito Nievo era denominata Via Milano, come si evince da alcuni elaborati tecnici allegati alla presente.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,61 mq	61,44 mq	1,00	61,44 mq	3,78 m	Terra
Box	37,60 mq	44,83 mq	0,95	42,59 mq	2,58 m	Terra
Cortile	12,51 mq	13,82 mq	0,18	2,49 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel caso in cui il vano che è stato abusivamente annesso al palazzo adiacente restasse scorporato da tale superficie andrebbero detratti 20,84 mq di superficie convenzionale. Per tanto la superficie convenzionale complessiva si ridurrebbe a 85,68 mq.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta carente. Sono inoltre visibili segni di infiltrazioni di acqua piovana, umidità e perdite idriche, con conseguenti distaccamenti parziali di intonaci e tinteggiature in alcune zone dell'abitazione.

I pavimenti risultano essere in uno stato di manutenzione medio, come pure le piastrellature delle pareti e gli infissi, non ostante questi ultimi risultino obsoleti.

In generale le condizioni dell'immobile risultano essere medio-basse.

## PARTI COMUNI

L'unica parte comune è costituita dal vano scala condominiale.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	748	1		A2	1	4		177,66	T	



### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è diverso rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto oltre ad una diversa suddivisione degli spazi interni, risulta essere stata edificata una porzione di cortile ed altresì risulta essere stata scorporata una porzione del box auto di pertinenza prospiciente la Via Nievo, accorpandolo all'immobile adiacente, ma facente parte del palazzo con accesso dalla Via Istria e che non costituisce oggetto di esecuzione.

Tutte queste modifiche e variazioni della consistenza non risultano regolarizzate in catasto.

Al fine della regolarizzazione sarebbero necessari due Docfa per modifiche interne e variazione della consistenza, uno sull'immobile oggetto di esecuzione ed uno su quello adiacente nel quale è stata inglobata la porzione del box auto, da presentarsi contestualmente.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 748, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 125,00 Rendita € 177,66 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2\*-Completamento residenziale" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Licenza per Esecuzione Lavori Edili n°866 del 19/01/1966.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta realizzato con Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n°866 del 19/01/1966

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto approvato, sia nella suddivisione degli ambienti interni, sia per quanto concerne la sagoma e le superfici, tra cui la realizzazione di una cucina e di uno studio edificati su area cortilizia, la realizzazione di un soppalco nel box auto che risulta essere stato suddiviso in due parti di cui una è stata ceduta ed annessa alla unità immobiliare adiacente avente diversa proprietà e non facente parte dell'esecuzione.

Tutte queste modifiche e variazioni della consistenza non risultano regolarizzate urbanisticamente.

Al fine di regolarizzare tali difformità sarebbe necessario un progetto in accertamento di conformità, previa verifica del rispetto delle normative urbanistiche ed igienico sanitarie al fine di verificarne la sanabilità.

Il costo da sostenere per l'accertamento di conformità non è stimabile in quanto estremamente variabile e da calcolarsi in percentuale sulla base di un computo metrico che determini i costi sostenuti per realizzare le difformità.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le finestre sono esposte prevalentemente ad ovest e si affacciano sui cortili interni della proprietà, mentre la porta di ingresso si affacciano sul vano scala condominiale.

L'altezza interna utile dell'abitazione è di 3,78 metri mentre il box auto ha un'altezza di 2,58 metri.

La struttura risulta in cemento armato con tamponature in blocchi di laterizio, intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente, ma presenta un cattivo stato di manutenzione, diversi segni di infiltrazioni e perdite idriche. Pertanto le murature necessitano di interventi di ristrutturazione.

Per quanto concerne il solaio si ipotizza che sia del tipo laterocementizio.

I pavimenti risultano realizzati con rivestimenti differenti, in alcuni ambienti con piastrelle di materiale lapideo, ed in altri ambienti con piastrelle di gres porcellanato, mentre il cortile risulta pavimentato con battuto in cls del tutto irregolare.

Gli impianti sono pressoché a norma e necessitano di piccoli interventi puntuali di adeguamento.

#### COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T

#### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi, evidentemente conosciuti dall'esecutato che ha concordato con gli stessi per consentire l'accesso allo scrivente CTU. Non sono stati forniti allo scrivente titoli che ne legittimassero l'occupazione.



LOTTO 2

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1958 al 19/06/1966	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Giagheddu	14/09/1958	417	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			03/10/1958		
		Dal 25/06/1966 al 19/06/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Onano	25/06/1966			17219	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	17/11/1966				
Dal 19/06/2001	**** Omissis ****			<b>Atto di compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Floris Alberto	19/06/2001	52436	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	21/06/2001	22781	16808
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 20/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 19/02/2001  
Reg. gen. 5846 - Reg. part. 692  
Importo: € 877.976,73  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Floris Alberto  
Data: 14/02/2001  
N° repertorio: 51402
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 01/09/2015  
Reg. gen. 23779 - Reg. part. 2798  
Importo: € 3.007.517,71  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 24/02/2009  
Reg. gen. 5665 - Reg. part. 4137  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione di cui alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta estinta, ma non risulta cancellata la trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 28/07/2014  
Reg. gen. 18219 - Reg. part. 14612  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Cagliari il 20/02/2007  
Reg. gen. 7066 - Reg. part. 1184  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici.

## CONFINI

L'immobile in oggetto risulta ubicato all'interno di un palazzo che confina a Nord-Est con Via Ippolito Nievo, a Sud-Est ed a Nord-Ovest con un altri palazzi edificati in aderenza non oggetto di esecuzione, ed a Sud-Ovest con il cortile che a sua volta confina con altro cortile non oggetto di esecuzione.

Si precisa che in passato Via Ippolito Nievo era denominata Via Milano, come si evince da alcuni elaborati tecnici allegati alla presente.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,58 mq	96,27 mq	1,00	96,27 mq	3,55 m	Terra
Veranda	3,36 mq	3,47 mq	0,95	3,30 mq	3,55 m	Terra
Cortile	53,39 mq	56,92 mq	0,18	10,25 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono. I pavimenti risultano essere in uno stato di manutenzione medio, come pure le piastrellature delle pareti e gli infissi, non ostante questi ultimi risultino obsoleti.

In generale le condizioni dell'immobile risultano essere buone.

## PARTI COMUNI

L'unica parte comune è costituita dal vano scala condominiale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	748	2		A2	2	5,5	125	284,05	T	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è diverso rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto oltre ad una diversa destinazione d'uso degli spazi interni, risulta essere stata chiusa la porta di comunicazione tra l'ingresso e la cucina, e quest'ultima con l'unico accesso rimasto dal cortile è stata destinata ad antenna per ripetitore telefonico H3G.

Tutte queste modifiche e variazioni della consistenza non risultano regolarizzate in catasto.

Al fine della regolarizzazione sarebbe necessario un Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni, mantenendola come una unica unità immobiliare.

Di fatto allo stato attuale l'abitazione è locata ad una persona, mentre il vano ripetitore alla H3G.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 748, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 125,00 Rendita € 284,05 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2\*-Completamento residenziale" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Licenza per Esecuzione Lavori Edili n°866 del 19/01/1966.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta realizzato con Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n°866 del 19/01/1966

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto approvato, sia nella suddivisione degli ambienti interni, sia per quanto concerne la sagoma e le superfici.

Tutte queste modifiche e variazioni della consistenza non risultano regolarizzate urbanisticamente.

Al fine di regolarizzare tali difformità sarebbe necessario un progetto in accertamento di conformità, previa verifica del rispetto delle normative urbanistiche ed igienico sanitarie al fine di verificarne la sanabilità.

Il costo da sostenere per l'accertamento di conformità non è stimabile in quanto estremamente variabile e da calcolarsi in percentuale sulla base di un computo metrico che determini i costi sostenuti per realizzare le difformità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile risulta avere altezza interna utile pari a 3,55 metri, la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in blocchi di laterizio, ed i solai sono presumibilmente laterocementizi.

Le pareti sia all'interno che all'esterno risultano intonacate e tinteggiate, ad esclusione della facciata prospiciente la strada al piano terra che risulta rivestita in piastrelle di cotto simili a mattoncini.

La pavimentazione interna non è omogenea, infatti in alcuni ambienti è di tipo piastrelle in materiale lapideo, in altri di piastrelle in gres porcellanato, mentre nel cortile è costituita da un battuto in cemento.

L'impianto elettrico parrebbe in ordine e probabilmente anche a norma.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi, evidentemente conosciuti dall'esecutato che ha concordato con gli stessi per consentire l'accesso allo scrivente CTU. Non sono stati forniti allo scrivente titoli che ne legittimassero l'occupazione.

LOTTO 3

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1958 al 19/06/1966	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Giagheddu	14/09/1958	417	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			03/10/1958		
		Dal 25/06/1966 al 19/06/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Onano	25/06/1966			17219	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	17/11/1966				
Dal 19/06/2001	**** Omissis ****			<b>Atto di compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Floris Alberto	19/06/2001	52436	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	21/06/2001	22781	16808
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 24/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 19/02/2001  
Reg. gen. 5846 - Reg. part. 692  
Importo: € 877.976,73  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Floris Alberto  
Data: 14/02/2001  
N° repertorio: 51402  
Note: In data 28/07/2017 risulta una estinzione parziale dell'obbligazione di cui alla comunicazione n°3933 del 24/08/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 28/08/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 01/09/2015  
Reg. gen. 23779 - Reg. part. 2798  
Importo: € 3.007.517,71  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 24/02/2009  
Reg. gen. 5665 - Reg. part. 4137  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione di cui alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta estinta, ma non risulta cancellata la trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 28/07/2014  
Reg. gen. 18219 - Reg. part. 14612  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Cagliari il 20/02/2007

Reg. gen. 7066 - Reg. part. 1184  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## DESCRIZIONE

L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici.

## CONFINI

L'immobile in oggetto risulta ubicato all'interno di un palazzo che confina a Nord-Est con Via Ippolito Nievo, a Sud-Est ed a Nord-Ovest con un altri palazzi edificati in aderenza non oggetto di esecuzione, ed a Sud-Ovest con il cortile che a sua volta confina con altro cortile non oggetto di esecuzione.

Si precisa che in passato Via Ippolito Nievo era denominata Via Milano, come si evince da alcuni elaborati tecnici allegati alla presente.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,80 mq	102,21 mq	1,00	102,21 mq	2,70 m	3
Veranda	5,74 mq	6,21 mq	0,40	2,48 mq	2,70 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,69 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Una stanza di superficie pari a 17,25 mq e la rispettiva veranda adiacente di superficie pari a 3,67 mq, risultano essere state annesse all'immobile del palazzo in aderenza non oggetto di esecuzione, per tanto è necessario riannettere tali spazi all'unità immobiliare, intervento realizzabile attraverso la chiusura dell'accesso realizzato dall'unità alla quale tali spazi sono stati annessi e la riapertura della porta di accesso alla stanza dall'immobile oggetto di esecuzione, riportando l'immobile allo stato coincidente con la situazione catastale. Il costo di tale intervento si aggira approssimativamente intorno ai 2.500,00 euro.

Nel caso non si procedesse in tal senso si avrebbe una riduzione della superficie convenzionale di 20,93 mq, e per tanto la superficie oggetto di stima si ridurrebbe a 83,76 mq.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono. I pavimenti risultano essere in uno stato di manutenzione buono, come pure le piastrellature delle pareti e gli infissi, non ostante questi ultimi risultino obsoleti.

In generale le condizioni dell'immobile risultano essere buone.



## PARTI COMUNI

L'unica parte comune è costituita dal vano scala condominiale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	748	8		A2	2	5	105	258,23	3	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è diverso rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto risulta essere stata scorporata una porzione di abitazione costituita da una stanza con veranda prospiciente il lato cortile, accorpandolo all'immobile adiacente, ma facente parte del palazzo con accesso dalla Via Istria e che non costituisce oggetto di esecuzione.

Tutte queste modifiche e variazioni della consistenza non risultano regolarizzate in catasto.

Al fine della regolarizzazione sarebbero necessari due Docfa per modifiche interne e variazione della consistenza, uno sull'immobile oggetto di esecuzione ed uno su quello adiacente nel quale è stata inglobata la stanza e la veranda, da presentarsi contestualmente.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 748, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 105 Rendita € 258,23 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2\*-Completamento residenziale" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Licenza per Esecuzione Lavori Edili n°866 del 19/01/1966.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta realizzato con Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n°866 del 19/01/1966

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto approvato, sia nella suddivisione degli ambienti interni, sia per quanto concerne la sagoma e le superfici, oltre alla annessione di un vano ad un'altra unità immobiliare adiacente non oggetto di esecuzione, con sostanziale modifica della consistenza dell'immobile.

Tutte queste modifiche e variazioni della consistenza non risultano regolarizzate urbanisticamente.

Al fine di regolarizzare tali difformità sarebbe necessario un progetto in accertamento di conformità, previa verifica del rispetto delle normative urbanistiche ed igienico sanitarie al fine di verificarne la sanabilità oltre alla riannessione del vano scorporato all'unità oggetto di esecuzione in parola.

Il costo da sostenere per l'accertamento di conformità non è stimabile in quanto estremamente variabile e da calcolarsi in percentuale sulla base di un computo metrico che determini i costi sostenuti per realizzare le difformità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile risulta avere altezza interna utile pari a 2,70 metri, la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in blocchi di laterizio, ed i solai sono presumibilmente laterocementizi.

Le pareti sia all'interno che all'esterno risultano intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione interna è omogenea realizzata in piastrelle di gres porcellanato, mentre nella veranda è costituita da piastrelle di tipo sanpietrini levigate.

L'impianto elettrico parrebbe in ordine ed apparentemente a norma.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29)

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non sono stati forniti allo scrivente titoli che ne legittimassero l'occupazione.



LOTTO 4

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1991	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ernesto Quinto Bassi	24/04/1991	53443	14892
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	23/05/1991	12390	8751
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Cagliari	14/05/1991	4137			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 02/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 22/04/1999  
Reg. gen. 11054 - Reg. part. 1880  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.142,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Alberto Floris  
Data: 21/04/1999  
N° repertorio: 45847
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 18/10/2011  
Reg. gen. 30675 - Reg. part. 5452

Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 07/09/2011  
N° repertorio: 3040



- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 12/04/2013  
Reg. gen. 9259 - Reg. part. 1053  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.793.736,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 01/09/2015  
Reg. gen. 23779 - Reg. part. 2798  
Importo: € 3.007.517,71  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 28/07/2014  
Reg. gen. 18219 - Reg. part. 14612  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### DESCRIZIONE

L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554.

La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.

#### CONFINI

L'immobile in oggetto risulta inserito all'interno di un complesso edilizio che confina a Sud con Via Giuseppe Peretti, ad Ovest con Via Araolla, mentre a Nord e ad Est con dei lotti edificati non interessati dalla presente esecuzione.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale attività sportive	127,72 mq	204,81 mq	1,00	204,81 mq	4,30 m	S1

Servizi e spogliatoi	49,39 mq	65,08 mq	0,95	63,78 mq	2,10 m	S1
Soppalco praticabile	182,03 mq	214,39 mq	0,95	203,67 mq	2,05 m	S1 (soppalco)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>472,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>472,26 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono. I pavimenti risultano essere in uno stato di manutenzione buono, come pure le piastrellature delle pareti e gli infissi, non ostante questi ultimi risultino obsoleti.

In generale le condizioni dell'immobile risultano essere buone.

## PARTI COMUNI

La parte comune è costituita dalla rampa di accesso carrabile che conduce al piano S1 e dal percorso carrabile al piano S1 che consente l'accesso a tutti gli immobili dello stesso piano, oltre ai cancelli d'accesso all'area ed agli spazi di manovra comuni.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
B	2	3282	90	3	D6			105	2065,83	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi è diverso rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto risulta esservi una diversa distribuzione degli spazi interni.

Tutte queste modifiche non risultano regolarizzate in catasto.

Al fine della regolarizzazione sarebbe necessario un Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.

In origine l'identificativo catastale era sez.B, foglio 2, mapp.1524, sub.90, il quale ha acquisito il nuovo identificativo a seguito di modifica identificativo per allineamento mappe, operato dall'Agenzia del Territorio in data 04/06/2007 (vedi visure allegate).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1999 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 2, Part. 1524, Sub. 90, Zc. 3 Categoria D6 Rendita € 2.065,83 Piano S1
Dal 04/06/2007 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 2, Part. 3282, Sub. 90, Zc. 3 Categoria D6 Rendita € 2.065,83 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "G2\*-Zone per servizi generali" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°7083 del 01/06/1989, reg.107/162 e successive varianti. Resta tuttavia ancora inconcluso un condono edilizio (di cui alla pratica 40273) inerente il cambio di destinazione d'uso del piano interrato da parcheggi a palestra, per il quale il comune ha richiesto delle integrazioni ad oggi non ancora inoltrate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n°7083 del 01/06/1989, reg.107/162 e successive varianti.

E' stata inoltre presentata una domanda di Sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso di cui alla pratica di Condo Edilizio n°40273, prot.201 del 28/02/1995, per la quale non risulta ancora rilasciata la relativa concessione. Per tanto allo stato attuale l'immobile risulta autorizzato dal punto di vista tecnico-urbanistico come garage e non come palestra.

L'immobile risulta difforme sia dall'ultimo progetto approvato e relative varianti che dalla rappresentazione grafica indicata nella domanda di Condo Edilizio (non ancora conclusa), prevalentemente per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni e la destinazione d'uso di un ambiente al piano soppalco che al momento del sopralluogo risultava adibito a civile abitazione ma nella domanda di condono viene indicato parte integrante della struttura sportivo-sanitaria, oltre a non possedere nemmeno, quest'ultimo ambiente, i requisiti per tale destinazione d'uso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Secondo quanto riportato graficamente nel progetto approvato risultano essere in cemento armato. L'altezza utile interna risulta essere di 4,30 metri nelle zone dove non è presente il soppalco, mentre si riduce a 2,25 metri di altezza al piano terra (zone prevalentemente costituite da bagni e spogliatoi, e

2,05 metri al piano superiore dove è presente il soppalco costituito prevalentemente da uffici e da una zona adibita a residenza. Il solaio è di tipo in cemento armato e costituisce il solaio di interpiano tra il piano S1 e l'unità immobiliare ubicata al piano terra. Le pareti esterne sono presumibilmente delle tamponature in muro blocco, intonacato e tinteggiato. Gli infissi esterni risultano essere tutti in alluminio elettroverniciato con interposte lastre di vetro, e negli accessi prospicienti il percorso carrabile sono presenti a protezione di questi delle serrande avvolgibili in acciaio. Mentre gli infissi interni sono costituiti prevalentemente da porte in legno tamburato. La pavimentazione del locale adibito a palestra è costituito da pavimento in gomma mentre negli uffici e nei servizi igienici è realizzata con piastrelle di ceramica monocottura. Per quanto concerne la parte di soppalco adibita a residenza questa è pavimentata in parquet. All'interno della palestra è presente una scala in acciaio che conduce al soppalco. E' presente un'altra scala in cemento armato rivestita in materiale lapideo che consente l'accesso alla palestra al piano S1 ed alla porzione di soppalco destinata a residenza. E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione che si presente in buono stato e risulta essere di tipo sotto traccia nella residenza e con canalette a vista nella palestra.

### COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Palestra ubicata a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Rilascio: 31/05/2018

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Proroga per il rilascio accordata dal Tribunale.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Non sono stati forniti allo scrivente titoli che ne legittimassero l'occupazione, ma successivamente il Tribunale ha prorogato il termine per il rilascio dell'immobile al 31 Maggio 2018 agli occupanti.



LOTTO 5

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1991	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ernesto Quinto Bassi	24/04/1991	53443	14892
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	23/05/1991	12390	8751
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Cagliari	14/05/1991	4137			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 23/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 22/04/1999  
Reg. gen. 11054 - Reg. part. 1880  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.142,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Alberto Floris  
Data: 21/04/1999  
N° repertorio: 45847
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 18/10/2011  
Reg. gen. 30675 - Reg. part. 5452

Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 07/09/2011  
N° repertorio: 3040



- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 12/04/2013  
Reg. gen. 9259 - Reg. part. 1053  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.793.736,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 01/09/2015  
Reg. gen. 23779 - Reg. part. 2798  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.205.715,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 28/07/2014  
Reg. gen. 18219 - Reg. part. 14612  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### DESCRIZIONE

L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554.

La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.

#### CONFINI

L'immobile in oggetto risulta inserito all'interno di un complesso edilizio che confina a Sud con Via Giuseppe Peretti, ad Ovest con Via Araolla, mentre a Nord e ad Est con dei lotti edificati non interessati dalla presente esecuzione.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Box auto	162,69 mq	190,13 mq	1,00	190,13 mq	4,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>190,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>190,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta medio-basso. I pavimenti risultano essere in uno stato di manutenzione buono ma alcune porzioni risultano ripristinate con piastrelle diverse, le pareti presentano alcuni segni di infiltrazioni di umidità. Inoltre sono state eseguite delle opere interne per ricavare alcuni vani e un soppalco con interventi poco rifiniti ed in alcuni punti addirittura posticci.

In generale le condizioni dell'immobile risultano essere medio-basse.

## PARTI COMUNI

La parte comune è costituita dalla rampa di accesso carrabile che conduce al piano S1 e dal percorso carrabile al piano S1 che consente l'accesso a tutti gli immobili dello stesso piano, oltre ai cancelli d'accesso all'area ed agli spazi di manovra comuni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
B	2	3282	11	3	C6	2	173	177	482,47	S1		

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è diverso rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto risulta esservi una diversa distribuzione degli spazi interni, che sono stati suddivisi in vari ambienti, con accessi indipendenti tra loro oltre alla realizzazione di un soppalco all'interno dell'immobile.

Tutte queste modifiche non risultano regolarizzate in catasto.

Al fine della regolarizzazione sarebbe necessario un Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.

In origine l'identificativo catastale era sez.B, foglio 2, mapp.1524, sub.11, il quale ha acquisito il nuovo identificativo a seguito di modifica identificativo per allineamento mappe, operato dall'Agenzia del Territorio in data 04/06/2007 (vedi visure allegate).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1991 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 2, Part. 1524, Sub. 11, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 173 Rendita € 482,47 Piano S1
Dal 04/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 2, Part. 3282, Sub. 11, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 173 Rendita € 482,47 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 2, Part. 3282, Sub. 11, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 173 Superficie catastale 177 Rendita € 482,47 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "G2\*-Zone per servizi generali" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°7083 del 01/06/1989, reg.107/162 e successive varianti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n°7083 del 01/06/1989, reg.107/162 e successive varianti.

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto approvato, sia nella suddivisione degli ambienti interni, sia per quanto concerne la sagoma e le superfici, in quanto il progetto approvato riporta il sub.11 in oggetto, ed il sub.12 oggetto di altro lotto come un unico box posti auto, mentre di fatto e catastalmente tali spazi risultano separati ed indipendenti oltre alla presenza di un soppalco non previsto nel progetto approvato.

Per tanto sarebbe necessario o ripristinare lo stato del progetto approvato e fondere catastalmente i due subalterni, con un costo tra opere e spese tecniche che si aggira approssimativamente intorno ai 4.500 euro, oppure eliminare solo le partizioni interne del lotto in oggetto e presentare un progetto in accertamento di conformità in comune (previa verifica di fattibilità) e relativa variazione catastale con un costo che si aggira approssimativamente intorno ai 6.500 euro.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Secondo quanto riportato graficamente nel progetto approvato risultano essere in cemento armato. L'altezza utile interna risulta essere di 4,30 metri nelle zone dove non è presente il soppalco, mentre si riduce a 2,10 metri di altezza al piano terra e 2,10 metri al piano superiore dove è presente il soppalco costituito da una sorta di stanza da letto con annesso servizio igienico alla quale si accede attraverso una scala in metallo. Il solaio è di tipo in cemento armato e costituisce il solaio di interpiano tra il piano S1 e l'unità immobiliare ubicata al piano terra mentre il pavimento del soppalco parrebbe laterocementizio. Le pareti esterne sono presumibilmente delle tamponature in muro-blocco, intonacato e tinteggiato. Gli infissi esterni risultano essere tutti in alluminio elettroverniciato con interposte lastre di vetro, e negli accessi prospicienti il percorso carrabile sono presenti a protezione di questi delle serrande avvolgibili in acciaio. Mentre gli infissi interni sono costituiti prevalentemente da porte e finestre anch'esse in alluminio. La pavimentazione è costituita da pavimento in piastrelle di ceramica monocottura sia al piano terra che nel soppalco. E' presente l'impianto elettrico e di illuminazione che si presenta in buono stato e risulta essere di tipo con canalette a vista. E' presente un servizio igienico con apparati igienico sanitari piuttosto vetusti.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e sgombero, anche se le chiavi per l'accesso le aveva il gestore della palestra che occupa il lotto adiacente facente parte dell'esecuzione, il che lascia desumere che venga utilizzato dallo stesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1991	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ernesto Quinto Bassi	24/04/1991	53443	14892
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	23/05/1991	12390	8751
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uffici del Registro di Cagliari	14/05/1991	4137			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 07/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 22/04/1999  
Reg. gen. 11054 - Reg. part. 1880  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.142,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Alberto Floris  
Data: 21/04/1999  
N° repertorio: 45847
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 18/10/2011  
Reg. gen. 30675 - Reg. part. 5452

Quota: 1/1  
Importo: € 380.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 07/09/2011  
N° repertorio: 3040



- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 12/04/2013  
Reg. gen. 9259 - Reg. part. 1053  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.793.736,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 01/09/2015  
Reg. gen. 23779 - Reg. part. 2798  
Importo: € 3.007.517,71  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 28/07/2014  
Reg. gen. 18219 - Reg. part. 14612  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### DESCRIZIONE

L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554.

La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.

#### CONFINI

L'immobile in oggetto risulta inserito all'interno di un complesso edilizio che confina a Sud con Via Giuseppe Peretti, ad Ovest con Via Araolla, mentre a Nord e ad Est con dei lotti edificati non interessati dalla presente esecuzione.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	52,33 mq	58,68 mq	1,00	58,68 mq	4,30 m	S1

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>58,68 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>58,68 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta medio-basso per quanto concerne il soffitto e le pareti che presentano alcuni segni di infiltrazioni e umidità. I pavimenti risultano invece essere in uno stato di manutenzione buono come pure per quanto concerne gli infissi.

In generale le condizioni dell'immobile risultano essere medie.

## PARTI COMUNI

La parte comune è costituita dalla rampa di accesso carrabile che conduce al piano S1 e dal percorso carrabile al piano S1 che consente l'accesso a tutti gli immobili dello stesso piano, oltre ai cancelli d'accesso all'area ed agli spazi di manovra comuni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	3282	12	3	C6	2	53	58	147,81	S1	

### Corrispondenza catastale

L'immobile risulta conforme alla rappresentazione della planimetria catastale.

In origine l'identificativo catastale era sez.B, foglio 2, mapp.1524, sub.12, il quale ha acquisito il nuovo identificativo a seguito di modifica identificativo per allineamento mappe, operato dall'Agenzia del Territorio in data 04/06/2007 (vedi visure allegate).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1991 al 04/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 2, Part. 1524, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 53 Rendita € 147,81



		Piano S1
Dal 04/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 2, Part. 3282, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 53 Rendita € 147,81 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 2, Part. 3282, Sub. 12, Zc. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 53 Superficie catastale 58 Rendita € 147,81 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "G2\*-Zone per servizi generali" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°7083 del 01/06/1989, reg.107/162 e successive varianti.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n°7083 del 01/06/1989, reg.107/162 e successive varianti.

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto approvato, sia nella suddivisione degli ambienti interni, sia per quanto concerne la sagoma e le superfici, in quanto il progetto approvato riporta il sub.11 in oggetto, ed il sub.12 oggetto di altro lotto come un unico box posti auto, mentre di fatto e catastalmente tali spazi risultano separati ed indipendenti.

Per tanto sarebbe necessario o ripristinare lo stato del progetto approvato e fondere catastalmente i due subalterni, con un costo tra opere e spese tecniche che si aggira approssimativamente intorno ai 4.500 euro, oppure eliminare solo le partizioni interne del lotto in oggetto e presentare un progetto in accertamento di conformità in comune (previa verifica di fattibilità) e relativa variazione catastale con un costo che si aggira approssimativamente intorno ai 6.500 euro.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Secondo quanto riportato graficamente nel progetto approvato risultano essere in cemento armato. L'altezza utile interna risulta essere di 4,30 metri. Il solaio è di tipo in cemento armato e costituisce il solaio di interpiano tra il piano S1 e l'unità immobiliare ubicata al piano terra. Le pareti esterne sono presumibilmente delle tamponature in muro blocco, intonacato e tinteggiato. L'infisso esterno risulta essere in alluminio elettroverniciato con interposte lastre di vetro ed antistante serranda avvolgibile in acciaio. La pavimentazione è costituita da pavimento in piastrelle di ceramica monocottura. E'

presente l'impianto elettrico e di illuminazione che si presente in buono stato e risulta essere di tipo con canalette a vista.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e sgombero, anche se le chiavi per l'accesso le aveva il gestore della palestra che occupa il lotto 5 facente parte dell'esecuzione, il che lascia desumere che venga utilizzato dallo stesso.

LOTTO 7

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1981	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Anna Maria Cara	19/02/1981	33363	15934
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	04/03/1981	5037	4235
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Cagliari	06/03/1981	3281			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 07/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 29/10/1999  
Reg. gen. 30799 - Reg. part. 5824  
Quota: 1/1  
Importo: € 516.456,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 47584
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 28/06/2013  
Reg. gen. 16491 - Reg. part. 1880  
Quota: 1/1  
Importo: € 772.561,04

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 1242  
N° raccolta: 2513



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 28/07/2014  
Reg. gen. 18219 - Reg. part. 14612  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



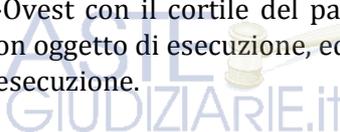
### DESCRIZIONE

L'immobile risulta ubicato nella zona periferica del centro abitato di Quartucciu, in prossimità della SS554. Nelle immediate vicinanze vi sono una scuola ed alcuni parcheggi oltre a poche attività commerciali.

Per i principali servizi e per i mezzi pubblici è necessario spostarsi verso il centro, che comunque, viste le ridotte dimensioni del centro abitato non risulta eccessivamente distante.

### CONFINI

L'immobile in parola risulta inserito all'interno di un palazzo che confina a Sud-Est con la Via Tabarca, a Nord-Est con la Via Sorso, a Nord-Ovest con il cortile del palazzo che a sua volta confina con un cortile di un altro palazzo entrambi non oggetto di esecuzione, ed a Sud-Ovest con un palazzo edificato in aderenza anch'esso non oggetto di esecuzione.



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	215,65 mq	238,59 mq	1,00	238,59 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>238,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>238,59 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione per quanto concerne l'accesso che presenta terra ed erbacce in prossimità dell'ingresso, come pure sono in cattivo stato di manutenzione le pareti che mostrano evidenti segni di umidità. Mentre invece sono in buono stato di manutenzione gli infissi, i pavimenti e gli impianti. Nel complesso possiamo dire che lo stato di manutenzione sia medio-basso.

## PARTI COMUNI

All'immobile risulta annesso lo scivolo di accesso carrabile ad uso esclusivo, prospiciente la Via Tabarca.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2798	5		C6	2	136	242	266,91	S1	6

### Corrispondenza catastale

L'immobile risulta conforme alla rappresentazione grafica riportata in planimetria catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/2008 al 25/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2798, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 136 Rendita € 266,91 Piano 1S Graffato 6
Dal 25/08/2008 al 26/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2798, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 136 Rendita € 266,91 Piano 1S Graffato 6
Dal 26/09/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2798, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 136 Rendita € 266,91 Piano S1 Graffato 6
Dal 09/11/2015 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 2798, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 136 Superficie catastale 242 Rendita € 266,91 Piano S1 Graffato 6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile destinato ad uso artigianale, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B-Residenziale di completamento", sottozona "B2-Rinnovo edilizio e urbanistico" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°91 del 04/09/1985, la quale costituisce variante del progetto approvato in data 04/04/1985.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta edificato con Concessione Edilizia n°53/398 del 10/02/1982, prot.1856 del 10/02/1982 e successiva Concessione Edilizia per varianti n°91 del 04/09/1985.

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto approvato, in quanto è presente un piccolo muretto interno di lunghezza pari a circa 1,50 m e la parete prospiciente diverse altre proprietà al piano S1 risulta posizionata diversamente, infatti è lievemente traslata verso l'esterno, aumentando di fatto la superficie dell'immobile.

E' necessario presentare un progetto in accertamento di conformità, previa verifica della fattibilità dello stesso.

Allo scopo di sanare tali difformità, e di sanare il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locale artigianale, fu presentata domanda di Condonio Edilizio prot.16376 del 10/12/2004, per il perfezionamento della quale il Comune di Quartucciu inviò richiesta di integrazione documentali, progettuali e di oneri, le quali non essendo mai pervenute all'amministrazione hanno fatto decadere la pratica, con conseguente diniego per mancata presentazione della documentazione prevista per legge.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile risulta inserito al piano seminterrato di un palazzo realizzato in cemento armato con tamponatura in muro blocco, intonacata e tinteggiata. All'immobile si accede da una rampa carrabile in cls dalla Via Tabarca, o da una portone in acciaio prospiciente il vano scala condominiale. Gli infissi esterni perimetrali sono realizzati in legno con interposte lastre di vetro singolo di tipo opaco, mentre l'accesso carrabile risulta chiuso da una serranda avvolgibile in metallo. Il pavimento è realizzato in piastrelle di ceramica monocottura. L'impianto elettrico è prevalentemente posato all'interno di canalette in PVC a vista. il solaio parrebbe del tipo laterocementizio con interposte travi di sostegno in cemento armato.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Parcheggio ubicato a Quartucciu (CA) - Via Tabarca, 50, piano S1

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo all'interno dell'immobile non risultava esservi alcun occupante.



LOTTO 8

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1979	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Giua Marassi	27/04/1979	5098	751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	18/05/1979	9215	7722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Iglesias	11/05/1979	783	247

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La compravendita riguarda il lotto di sedime su cui è stato poi edificato il fabbricato di cui alla Concessione per la Esecuzione di Opere Edili n°236 del 01/12/1980 e successiva Autorizzazione di Variante per Opere in Corso n°445/1981, oggetto di esecuzione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 08/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 29/10/1999  
Reg. gen. 30799 - Reg. part. 5824  
Quota: 1/1  
Importo: € 516.456,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 47584
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 28/06/2013

Reg. gen. 16491 - Reg. part. 1880  
Quota: 1/1  
Importo: € 772.561,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 1242  
N° raccolta: 2513



### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 28/07/2014  
Reg. gen. 18219 - Reg. part. 14612  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

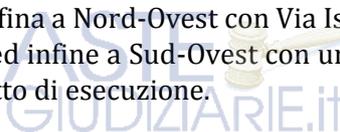


### DESCRIZIONE

L'immobile risulta ubicato all'interno di un complesso di villette, in una zona marittima denominata Foxi, vicinissima alla spiaggia dove termina appunto la Via Ischia. Qui si trovano prevalentemente ville e villette per le vacanze estive. La zona è servita da mezzi pubblici, nelle vicinanze vi sono hotel, bar, ed alcuni market. La zona è carente di parcheggi pubblici.

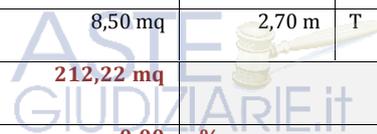
### CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nord-Ovest con Via Ischia, a Nord-Est ed a Sud-Est con altri immobili non oggetto di esecuzione, ed infine a Sud-Ovest con un vicolo cieco che consente l'accesso a diverse abitazioni, tra cui quella oggetto di esecuzione.



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,98 mq	72,19 mq	1,00	72,19 mq	2,70 m	T
Cantina	102,98 mq	117,40 mq	0,80	93,92 mq	2,50 m	S1
Cortile	168,67 mq	188,93 mq	0,18	34,01 mq	0,00 m	T
Veranda	11,21 mq	11,99 mq	0,30	3,60 mq	2,70 m	T
Loggia	18,93 mq	21,25 mq	0,40	8,50 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>212,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>212,22 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. Le due aree cortilizie (la frontale e quella sul retro) si presentano pavimentate in terra misto sabbia e completamente infestate da erbacce e disseminate di trovanti di varia natura. Il cancello d'accesso e la recinzione si presentano intaccate dalla ruggine, mentre il muretto inferiore della recinzione perimetrale risulta completamente intaccato dall'umidità.

Le pareti del fabbricato presentano segni marcati di infiltrazioni sia all'interno che all'esterno come anche i solai, i pavimenti risultano obsolescenti. Gli impianti risultano obsoleti ed in alcuni punti parzialmente rimossi. In quasi tutti gli ambienti interni del fabbricato è presente muffa su pareti, soffitti ed in alcuni casi anche sui pavimenti.

Tale grado di vetustà ha causato in alcuni punti addirittura il distacco di porzioni di intonaco.

Per quanto concerne gli infissi si presentano obsoleti e danneggiati, sia per quanto concerne gli infissi interni che gli infissi esterni.

Nel complesso lo stato conservativo dell'immobile è molto basso.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	2378	8		A2	4	6,5	105	520,33	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

L'immobile risulta difforme rispetto alle planimetrie catastali. Si è riscontrata infatti una diversa distribuzione degli spazi interni, e la realizzazione di diverse tettoie sul cortile, oltre alla chiusura di una porzione di loggiato dove è stato realizzato un bagno.

Al fine di regolarizzare lo stato attuale dal punto di vista catastale sarebbe necessario con tutta probabilità un Tipo Mappale (normalmente richiesto dall'Agenzia del Territorio per i manufatti quali tettoie e pergolati) ed un Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento.

Il costo per tale pratica catastale è approssimativamente di circa 1.600,00 euro.

In origine l'identificativo catastale era foglio 57, mapp.1738, sub.8, il quale ha acquisito il nuovo identificativo a seguito di modifica identificativo per bonifica identificativo catastale, operato dall'Agenzia del Territorio in data 24/02/2014 (vedi visure allegate).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1738, Sub. 8

		Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 0,91 Piano 1-S1-T
Dal 01/01/1992 al 24/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 1738, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 520,33 Piano 1-S1-T
Dal 24/02/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 2378, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 105 Rendita € 520,33 Piano 1-S1-T
Dal 09/11/2015 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 2378, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 105 Rendita € 520,33 Piano 1-S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali per quanto concerne la società, anche se viene ancora riportato in visura il vecchio amministratore ora defunto.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "F-La fascia turistico-residenziale litoranea" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°236 del 16/10/1980 e Concessione Edilizia n°445 del 05/10/1981.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "F-La fascia turistico-residenziale litoranea" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°236 del 16/10/1980 e Concessione Edilizia n°445 del 05/10/1981. Tali titoli abilitativi sono stati forniti dall'esecutato in quanto il Comune di Quartu Sant'Elena (come da comunicazione allegata) non è stato in grado di trovare e fornire gli elaborati progettuali ed i titoli abilitativi.

Il CTU non è in grado di individuare se vi siano difformità rispetto al progetto approvato in quanto quest'ultimo non è stato fornito dall'Amministrazione Comunale in quanto non più presente nel faldone e non reperito in altre posizioni, come dichiarato dallo stesso Comune nel documento allegato alla presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta realizzato prevalentemente in muratura portante, con l'inserimento di alcuni elementi in cemento armato di irrigidimento e per spezzare le luci dei solai. Il solaio di interpiano che separa il piano S1 dal piano terra è di tipo laterocementizio, come pure il solaio che separa il piano terra dal piano primo (avente diversa proprietà con accesso da altra unità immobiliare). I pavimenti interni sono in piastrelle di gres smaltato, le pareti intonacate e tinteggiate come anche i soffitti. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia incassato nella muratura. La loggia e la veranda sono pavimentate con piastrelle in cotto per esterni come anche la scala esterna che conduce dal cortile posteriore al piano S1. Il cortile di ingresso presentava fondo sabbioso, mentre quello posteriore risultava avere fondo in terra battuta e parzialmente coperto da una tettoia in legno. La scala a Chiocciola che conduce dal piano T al piano S1 è di tipo in metallo. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato, molte diverse tra loro sia per colore che per spessore, design e maniglie. Gli infissi esterni sono in legno con interposte lastre di vetro singolo con sovrastanti scurini in legno. Gli unici infissi in metallo sono le vetrate di chiusura del loggiato, realizzate in alluminio con interposte lastre di vetro. Piano S1 e piano terra possiedono le stesse caratteristiche costruttive, ad eccezione dell'altezza interna che al piano terra è 2,70 metri, mentre al piano S1 è 2,50 metri.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Ischia, piano S1-1-T

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo all'interno dell'immobile non risultava esservi alcun occupante.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1976	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Fadda	27/03/1976	13715	7713
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari	14/04/1976	6051	5269
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Sanluri	08/04/1976	583	216		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La compravendita riguarda il lotto di sedime su cui è stato poi edificato il fabbricato di cui alla Licenza di Costruzione n°7401 del 29/11/1977 e successiva Autorizzazione di Variante per Opere in Corso prot.9454 del 27/03/1981, oggetto di esecuzione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 08/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 29/10/1999  
Reg. gen. 30799 - Reg. part. 5824  
Quota: 1/1  
Importo: € 516.456,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 47584

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Cagliari il 28/06/2013  
Reg. gen. 16491 - Reg. part. 1880  
Quota: 1/1  
Importo: € 772.561,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 1242  
N° raccolta: 2513



### Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Cagliari il 20/03/2000  
Reg. gen. 7980 - Reg. part. 5053  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 28/07/2014  
Reg. gen. 18219 - Reg. part. 14612  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### DESCRIZIONE

L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato denominata Su Planu, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima all'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune di Cagliari, ed agli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554.

La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.

### CONFINI

L'immobile risulta inserito all'interno di un palazzo che confina a Sud e ad Ovest con il cortile condominiale che a sua volta confina con Via Boiardo, a Nord e ad Est con area cortilizia che a sua volta confina con altre aree cortilizie appartenente ad altri palazzi non oggetto di esecuzione.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,85 mq	120,20 mq	1,00	120,20 mq	2,77 m	4
Balcone coperto	15,11 mq	17,39 mq	0,40	6,96 mq	2,77 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>127,16 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta uno stato conservativo piuttosto basso. Nello specifico i pavimenti, anche se obsoleti, si presentano in buono stato di manutenzione, mentre le pareti ed i soffitti si presentano sporchi, filati, abrasi ed in alcune zone intaccati di muffa e umidità. Gli impianti risultano piuttosto obsoleti e privi di qualsivoglia intervento manutentivo, come pure gli infissi per i quali alcune porte interne si presentano addirittura danneggiate. In diverse zone dell'abitazione sono presenti scritte a pennarello sui muri e sulle porte ed adesivi vari appiccicati a copertura posticcia dei danni alle porte e pareti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	42	4572	16		A2	3	7,5	125	464,81	4		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Per quanto concerne l'identificativo catastale, nell'atto di pignoramento viene indicato il mappale 1292, che risulta essere stato soppresso dall'Ufficio Tecnico Erariale per la bonifica dell'identificativo catastale, ed il nuovo numero di mappale assegnato (corrispondente a quello attuale) è il mappale 4572, mentre foglio e subalterno sono rimasti invariati.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1983 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 1292, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 125 Rendita € 464,81 Piano 4
Dal 23/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 4572, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 125 Rendita € 464,81

		Piano 4
Dal 09/11/2015 al 30/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 4572, Sub. 16 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 125 Rendita € 464,81 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali per quanto concerne la società, anche se viene ancora riportato in visura il vecchio amministratore ora defunto.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "C-Espansione residenziale" sottozona "C1-Espansioni pianificate" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Licenza di Costruzione n°7401 del 29/11/1972 e successiva Autorizzazione di Variante per Opere in Corso di cui al prot. n°9454 del 27/03/1981.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta edificato con Licenza di Costruzione n°7401 del 29/11/1972 e successiva Autorizzazione di Variante per Opere in Corso di cui al prot. n°9454 del 27/03/1981.

L'immobile risulta conforme all'ultimo progetto approvato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero fabbricato, all'interno del quale risulta ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, è realizzato in cemento armato con tamponatura in muro blocco. Il solaio dell'immobile è costituito dal solaio di interpiano tra il piano 4° ed il piano 5° presumibilmente del tipo laterocementizio. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di tipo economico, il portoncino di ingresso è di tipo in legno come pure sono in legno gli infissi esterni, dotati di vetro singolo e sovrastante serranda avvolgibile in pvc. L'impianto elettrico seppur obsoleto è di tipo sottotraccia incassato nella muratura. Il pavimento è rivestito in piastrelle di gres porcellanato, sia all'interno che nelle verande. Le partizioni interne sono realizzate in muratura in laterizi forati di spessore complessivo pari a 10 cm intonacate e tinteggiate.

Gli ambienti interni risultano orientati in parte ad Est ed in parte ad Ovest.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Boiardo, 3

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Al momento del sopralluogo svoltosi con l'IVG che ne ha consentito l'accesso, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* meglio identificata dall'IVG, la quale risultava non avere titolo valido ad occupare l'immobile.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Si è proceduto alla formazione di più lotti in quanto gli immobili sono distinti e vendibili separatamente, e quindi con un maggiore target di acquirenti, e di conseguenza più possibilità di vendita rispetto ad un unico lotto. Inoltre gli immobili ricadono su 4 comuni differenti

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T  
L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 748, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 133.150,00  
Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile rispettivamente al fabbricato ed all'area cortilizia dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. N.B. Nel caso in cui il vano che è stato abusivamente annesso al palazzo adiacente restasse scorporato da tale superficie andrebbero detratti 20,84 mq di superficie convenzionale. Per tanto la superficie convenzionale complessiva si ridurrebbe a 85,68 mq e per tanto il più probabile valore di mercato risulterebbe ridursi ad €107.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T	106,52 mq	1.250,00 €/mq	€ 133.150,00	100,00	€ 133.150,00
				Valore di stima:	€ 133.150,00

Valore di stima: € 133.150,00

**Valore finale di stima: € 133.150,00**



Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T  
L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 748, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 137.275,00  
Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile rispettivamente al fabbricato ed all'area cortilizia dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T	109,82 mq	1.250,00 €/mq	€ 137.275,00	100,00	€ 137.275,00
				Valore di stima:	€ 137.275,00



Valore di stima: € 137.275,00

**Valore finale di stima: € 137.275,00**



Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29)  
L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 748, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 130.862,50  
Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile rispettivamente al fabbricato ed all'area cortilizia dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. N.B. Nel caso non si procedesse alla riannessione degli ambienti scorporati e annessi al palazzo adiacente si avrebbe una riduzione della superficie convenzionale di 20,93 mq, e per tanto la superficie oggetto di stima si ridurrebbe a 83,76 mq e quindi il valore dell'immobile si ridurrebbe ad €104.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29)	104,69 mq	1.250,00 €/mq	€ 130.862,50	100,00	€ 130.862,50
Valore di stima:					€ 130.862,50

Valore di stima: € 130.862,50

**Valore finale di stima: € 130.862,50**

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).



## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Palestra ubicata a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1

L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3282, Sub. 90, Zc. 3, Categoria D6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 425.034,00

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. N.B. La stima in oggetto tiene conto delle eventuali spese necessarie al risanamento delle difformità dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Palestra Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1	472,26 mq	900,00 €/mq	€ 425.034,00	100,00	€ 425.034,00
				Valore di stima:	€ 425.034,00

Valore di stima: € 472.260,00

**Valore finale di stima: € 472.260,00**

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).



## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1  
 L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3282, Sub. 11, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 152.104,00 Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. N.B. La stima in oggetto tiene conto delle eventuali spese necessarie al risanamento delle difformità dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Parcheggio Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1	190,13 mq	800,00 €/mq	€ 152.104,00	100,00	€ 152.104,00
				Valore di stima:	€ 152.104,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 152.104,00

**Valore finale di stima: € 152.104,00**

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

ASTE GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1  
 L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3282, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 46.944,00  
 Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. N.B. La stima in oggetto tiene conto delle eventuali spese necessarie al risanamento delle difformità dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Parcheggio Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1	58,68 mq	800,00 €/mq	€ 46.944,00	100,00	€ 46.944,00
				Valore di stima:	€ 46.944,00

Valore di stima: € 46.944,00

**Valore finale di stima: € 46.944,00**

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

## LOTTO 7

- Bene N° 7 - Parcheggio ubicato a Quartucciu (CA) - Via Tabarca, 50, piano S1**  
 L'immobile risulta ubicato nella zona periferica del centro abitato di Quartucciu, in prossimità della SS554. Nelle immediate vicinanze vi sono una scuola ed alcuni parcheggi oltre a poche attività commerciali. Per i principali servizi e per i mezzi pubblici è necessario spostarsi verso il centro, che comunque, viste le ridotte dimensioni del centro abitato non risulta eccessivamente distante.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2798, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 131.224,50  
 Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto di sedime, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. N.B. La stima in oggetto tiene conto delle eventuali spese necessarie al risanamento delle difformità dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Parcheggio Quartucciu (CA) - Via Tabarca, 50, piano S1	238,59 mq	550,00 €/mq	€ 131.224,50	100,00	€ 131.224,50
				Valore di stima:	€ 131.224,50

Valore di stima: € 131.224,50

**Valore finale di stima: € 131.224,50**

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Ischia, piano S1-1-T

L'immobile risulta ubicato all'interno di un complesso di villette, in una zona marittima denominata Foxi, vicinissima alla spiaggia dove termina appunto la Via Ischia. Qui si trovano prevalentemente ville e villette per le vacanze estive. La zona è servita da mezzi pubblici, nelle vicinanze vi sono hotel, bar, ed alcuni market. La zona è carente di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 2378, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 201.609,00

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto di sedime, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Per quanto concerne l'adeguamento dal punto di vista catastale il costo per tale pratica è approssimativamente di circa 1.600,00 euro. Mentre per quanto riguarda la regolarità urbanistica il CTU non è in grado di individuare se vi siano difformità rispetto al progetto

approvato in quanto quest'ultimo non è stato fornito dall'Amministrazione Comunale in quanto non più presente nel faldone e non reperito in altre posizioni, come dichiarato dallo stesso Comune nel documento allegato alla presente. Infine si precisa che il valore stimato risulta già decurtato delle spese catastali e considera lo stato dell'immobile, che necessita di interventi di ristrutturazione globale, per la quale si ipotizza siano necessari circa 50.000 euro comprensivi di spese tecniche. Infatti il valore di immobili simili nella stessa via ed in quelle limitrofe, ma in buono stato di manutenzione e che non necessitano di ristrutturazione è mediamente di 1.200,00 euro. Tutti gli importi sopra menzionati sono indicativi e non esaustivi, in quanto soggetti a variazione da impresa a impresa e da tecnico a tecnico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Villetta Quartu Sant'Elena (CA) - Via Ischia, piano S1-1-T	212,22 mq	950,00 €/mq	€ 201.609,00	100,00	€ 201.609,00
				Valore di stima:	€ 201.609,00

Valore di stima: € 201.609,00

**Valore finale di stima: € 201.609,00**

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

## LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Boiardo, 3

L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato denominata Su Planu, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima all'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune di Cagliari, ed agli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 4572, Sub. 16, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 203.456,00

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto di sedime, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi

uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Selargius (CA) - Via Boiardo, 3	127,16 mq	1.600,00 €/mq	€ 203.456,00	100,00	€ 203.456,00
Valore di stima:					€ 203.456,00



Valore di stima: € 203.456,00

**Valore finale di stima: € 203.456,00**

Per procedere alla determinazione del “valore venale di mercato” degli immobili in oggetto, ossia di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si è ritenuto di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto “a valore di mercato”.

Detto metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili sulla base di un’indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).



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

Cagliari, li 05/08/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Sias Andrea

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa f.D2 mapp 3282
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza



- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni e progetto approvato lotti 1, 2, 3
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni e progetto approvato lotti 4, 5, 6
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni e progetto approvato lotto 7
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta richiesta accesso atti lotto 8
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni e progetto lotto 9
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Lotto 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Lotto 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Lotto 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Lotto 6
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Lotto 7
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Lotto 8
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE Lotto 9



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T  
L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 748, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2\*-Completamento residenziale" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Licenza per Esecuzione Lavori Edili n°866 del 19/01/1966.

**Prezzo base d'asta: € 133.150,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T  
L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 748, Sub. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2\*-Completamento residenziale" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Licenza per Esecuzione Lavori Edili n°866 del 19/01/1966.

**Prezzo base d'asta: € 137.275,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29)  
L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 748, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2\*-Completamento residenziale" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Licenza per Esecuzione Lavori Edili n°866 del 19/01/1966.

**Prezzo base d'asta: € 130.862,50**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Palestra ubicata a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1  
L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3282, Sub. 90, Zc. 3, Categoria D6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "G2\*-Zone per servizi generali" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°7083 del 01/06/1989, reg.107/162 e successive varianti. Resta tuttavia ancora inconcluso un condono edilizio (di cui alla pratica 40273) inerente il cambio di destinazione d'uso del piano interrato da parcheggi a palestra, per il quale il comune ha richiesto delle integrazioni ad oggi non ancora inoltrate.

**Prezzo base d'asta: € 472.260,00**

## **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 5** - Parcheggio ubicato a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1  
L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3282, Sub. 11, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "G2\*-Zone per servizi generali" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°7083 del 01/06/1989, reg.107/162 e successive varianti.

**Prezzo base d'asta: € 152.104,00**

## **LOTTO 6**

---

- **Bene N° 6** - Parcheggio ubicato a Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1  
L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3282, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "G2\*-Zone per servizi generali" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°7083 del 01/06/1989, reg.107/162 e successive varianti.

**Prezzo base d'asta: € 46.944,00**

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Parcheggio ubicato a Quartucciu (CA) - Via Tabarca, 50, piano S1  
L'immobile risulta ubicato nella zona periferica del centro abitato di Quartucciu, in prossimità della SS554. Nelle immediate vicinanze vi sono una scuola ed alcuni parcheggi oltre a poche attività commerciali. Per i principali servizi e per i mezzi pubblici è necessario spostarsi verso il centro, che comunque, viste le ridotte dimensioni del centro abitato non risulta eccessivamente distante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2798, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile destinato ad uso artigianale, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B-Residenziale di completamento", sottozona "B2-Rinnovo edilizio e urbanistico" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°91 del 04/09/1985, la quale costituisce variante del progetto approvato in data 04/04/1985.

**Prezzo base d'asta: € 131.224,50**

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Ischia, piano S1-1-T  
L'immobile risulta ubicato all'interno di un complesso di villette, in una zona marittima denominata Foxi, vicinissima alla spiaggia dove termina appunto la Via Ischia. Qui si trovano prevalentemente ville e villette per le vacanze estive. La zona è servita da mezzi pubblici, nelle vicinanze vi sono hotel, bar, ed alcuni market. La zona è carente di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 2378, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "F-La fascia turistico-residenziale litoranea" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°236 del 16/10/1980 e Concessione Edilizia n°445 del 05/10/1981.

**Prezzo base d'asta: € 201.609,00**

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Selargius (CA) - Via Boiardo, 3  
L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato denominata Su Planu, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima all'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune di Cagliari, ed agli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 4572, Sub. 16, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a civile abitazione, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "C-Espansione residenziale" sottozona "C1-Espansioni pianificate" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Licenza di Costruzione n°7401 del 29/11/1972 e successiva Autorizzazione di Variante per Opere in Corso di cui al prot. n°9454 del 27/03/1981.

**Prezzo base d'asta: € 203.456,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 280/2014 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.150,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 748, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	106,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta carente. Sono inoltre visibili segni di infiltrazioni di acqua piovana, umidità e perdite idriche, con conseguenti distaccamenti parziali diintonaci e tinteggiature in alcune zone dell'abitazione. I pavimenti risultano essere in uno stato di manutenzione medio, come pure le piastrellature delle pareti e gli infissi, non ostante questi ultimi risultino obsoleti. In generale le condizioni dell'immobile risultano essere medio-basse.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.275,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29), piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 748, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	109,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono. I pavimenti risultano essere in uno stato di manutenzione medio, come pure le piastrellature delle pareti e gli infissi, non ostante questi ultimi risultino obsoleti. In generale le condizioni dell'immobile risultano essere buone.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.862,50**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Selargius (CA) - Via Ippolito Nievo, 21 (già 29)		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 748, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	104,69 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono. I pavimenti risultano essere in uno stato di manutenzione buono, come pure le piastrellature delle pareti e gli infissi, non ostante questi ultimi risultino obsoleti. In generale le condizioni dell'immobile risultano essere buone.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile risulta ubicato in una zona semiperiferica del centro abitato, in prossimità della casa comunale di Selargius, e nel circondario sono presenti piazze e parcheggi. Risulta inoltre immediatamente prossimo alle attività commerciali ed alle fermate dei mezzi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal **** Omissis ****. Non sono stati forniti allo scrivente titoli che ne legittimassero l'occupazione.		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 472.260,00**

<b>Bene N° 4 - Palestra</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3282, Sub. 90, Zc. 3, Categoria D6	<b>Superficie</b>	472,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono. I pavimenti risultano essere in uno stato di manutenzione buono, come pure le piastrellature delle pareti e gli infissi, non ostante questi ultimi risultino obsoleti. In generale le condizioni dell'immobile risultano essere buone.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.104,00**

<b>Bene N° 5 - Parcheggio</b>			
-------------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3282, Sub. 11, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	190,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta medio-basso. I pavimenti risultano essere in uno stato di manutenzione buono ma alcune porzioni risultano ripristinate con piastrelle diverse, le pareti presentano alcuni segni di infiltrazioni di umidità. Inoltre sono state eseguite delle opere interne per ricavare alcuni vani e un soppalco con interventi poco rifiniti ed in alcuni punti addirittura posticci. In generale le condizioni dell'immobile risultano essere medio-basse.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.944,00

Bene N° 6 - Parcheggio			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Via Giuseppe Peretti, 13, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3282, Sub. 12, Zc. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	58,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta medio-basso per quanto concerne il soffitto e le pareti che presentano alcuni segni di infiltrazioni e umidità. I pavimenti risultano invece essere in uno stato di manutenzione buono come pure per quanto concerne gli infissi. In generale le condizioni dell'immobile risultano essere medie.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima alle principali arterie, ossia l'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune, e gli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.224,50

Bene N° 7 - Parcheggio	
<b>Ubicazione:</b>	Quartucciu (CA) - Via Tabarca, 50, piano S1

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2798, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 6	<b>Superficie</b>	238,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in cattivo stato di manutenzione per quanto concerne l'accesso che presenta terra ed erbacce in prossimità dell'ingresso, come pure sono in cattivo stato di manutenzione le pareti che mostrano evidenti segni di umidità. Mentre invece sono in buono stato di manutenzione gli infissi, i pavimenti e gli impianti. Nel complesso possiamo dire che lo stato di manutenzione sia medio-basso.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile risulta ubicato nella zona periferica del centro abitato di Quartucciu, in prossimità della SS554. Nelle immediate vicinanze vi sono una scuola ed alcuni parcheggi oltre a poche attività commerciali. Per i principali servizi e per i mezzi pubblici è necessario spostarsi verso il centro, che comunque, viste le ridotte dimensioni del centro abitato non risulta eccessivamente distante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 201.609,00

Bene N° 8 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Quartu Sant'Elena (CA) - Via Ischia, piano S1-1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 2378, Sub. 8, Categoria A2	<b>Superficie</b>	212,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione. Le due aree cortilizie (la frontale e quella sul retro) si presentano pavimentate in terra misto sabbia e completamente infestate da erbacce e disseminate di trovanti di varia natura. Il cancello d'accesso e la recinzione si presentano intaccate dalla ruggine, mentre il muretto inferiore della recinzione perimetrale risulta completamente intaccato dall'umidità. Le pareti del fabbricato presentano segni marcati di infiltrazioni sia all'interno che all'esterno come anche i solai, i pavimenti risultano obsolescenti. Gli impianti risultano obsoleti ed in alcuni punti parzialmente rimossi. In quasi tutti gli ambienti interni del fabbricato è presente muffa su pareti, soffitti ed in alcuni casi anche sui pavimenti. Tale grado di vetustà ha causato in alcuni punti addirittura il distacco di porzioni di intonaco. Per quanto concerne gli infissi si presentano obsoleti e danneggiati, sia per quanto concerne gli infissi interni che gli infissi esterni. Nel complesso lo stato conservativo dell'immobile è molto basso.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile risulta ubicato all'interno di un complesso di villette, in una zona marittima denominata Foxi, vicinissima alla spiaggia dove termina appunto la Via Ischia. Qui si trovano prevalentemente ville e villette per le vacanze estive. La zona è servita da mezzi pubblici, nelle vicinanze vi sono hotel, bar, ed alcuni market. La zona è carente di parcheggi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 203.456,00

<b>Bene N° 9 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Selargius (CA) - Via Boiardo, 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 4572, Sub. 16, Categoria A2	<b>Superficie</b>	127,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile presenta uno stato conservativo piuttosto basso. Nello specifico i pavimenti, anche se obsoleti, si presentano in buono stato di manutenzione, mentre le pareti ed i soffitti si presentano sporchi, filati, abrasi ed in alcune zone intaccati di muffa e umidità. Gli impianti risultano piuttosto obsoleti e privi di qualsivoglia intervento manutentivo, come pure gli infissi per i quali alcune porte interne si presentano addirittura danneggiate. In diverse zone dell'abitazione sono presenti scritte a pennarello sui muri e sulle porte ed adesivi vari appiccicati a copertura posticcia dei danni alle porte e pareti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile risulta ubicato in zona periferica del centro abitato denominata Su Planu, comunque in zona coperta da attività commerciali e trasporto pubblico, in prossimità dell'Azienda Ospedaliera Brotzu ed in una posizione prossima all'asse mediano di scorrimento che attraversa il comune di Cagliari, ed agli snodi per l'uscita da Cagliari verso la SS131 e la SS554. La zona è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it