

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Usala Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 284/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Composizione lotto	9
Titolarità.....	9
Stato di occupazione.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Patti.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 284/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.524,00.....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 09/06/2025, il sottoscritto Ing. Usala Antonella, con studio in Via Salvo D'acquisto, 39/B - 09044 - Quartucciu (CA), email usala.ant@tiscali.it; studiosala@gmail.com, PEC antonella.usala@ingpec.eu, Tel. 070 282 756, Fax 070 33 26 208, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - via Roccheddas 59/A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione in atti è completa. Si produce copia aggiornata della visura catastale e si segnala che nella banca dati catastale non è presente la planimetria dell'immobile seppur questo risulti censito. Dagli accertamenti effettuati detta planimetria di accatastamento non è stata mai presentata in quanto l'immobile fu censito d'ufficio. Si rimane in attesa di autorizzazione del signor Giudice dell'Esecuzione per procedere, se ritenuto necessario, alla presentazione in catasto della planimetria mancante.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.

Esiste congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguito e soggetti titolari dei diritti reali.

Si precisa che nella banca dati catastale non esiste la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione, ciò in quanto lo stesso in origine fu censito d'ufficio.

Si rimane in attesa, se ritenuto necessario, dell'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione per provvedere sia all'inserimento in mappa del fabbricato sia all'inserimento della planimetria mancante mediante una denuncia di variazione catastale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/12/2004 al 03/08/2003	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2003	144	40
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Cagliari	28/02/2004	5266
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 09/12/2004 al 07/04/2026		compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			09/12/2004	90072
				34893
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Cagliari	16/12/2004	31476
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che l'accettazione tacita da parte [REDACTED] per l'eredità del [REDACTED] è stata trascritta a Cagliari in data 19/11/2004 al n. 29310

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR 602/1973
Iscritto a Cagliari il 25/03/2013
Reg. gen. 7501 - Reg. part. 823
Quota: 1000/1000
Importo: € 666.820,20
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 333.410,10
Rogante [REDACTED]
Data: 20/03/2013

N° repertorio: 1124

N° raccolta: 2513

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da 0420 Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Cagliari il 28/07/2023

Reg. gen. 25840 - Reg. part. 2867

Quota: intero

Importo: € 444.079,50

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 222.039,75

Rogante: [REDACTED]

Data: 26/07/2023

N° repertorio: 4882

N° raccolta: 2523

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Cagliari il 07/11/2024

Reg. gen. 35776 - Reg. part. 4472

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 17/11/2004

N° repertorio: 89938

N° raccolta: 34816

Note: L'ipoteca anzidetta, n. 4472 del 7/11/2024 è in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 7007 del 19/11/2004. [REDACTED]

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a CAGLIARI il 15/01/2025

Reg. gen. 982 - Reg. part. 649

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle entrate di Cagliari, si è accertato che gli oneri di cancellazione delle formalità sopra riportate a carico della procedura sono pari:

Per ciascuna iscrizione allo 0,50% del valore di aggiudicazione del bene, con un minimo di € 200,00 oltre ad € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria;

Per ciascuna trascrizione; € 200,00 fisse di imposta ipotecaria, oltre ad € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Per il caso di specie, non essendo ad oggi noto il valore di aggiudicazione, si ritiene opportuno precauzionalmente calcolare l'importo dell'imposta ipotecaria sul totale dell'importo stimato, cioè euro 105.024,00. Per quanto sopra si ha:

1.Cancellazione ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 7/11/2024 a registro generale n° 35776 e registro particolare n° 4472: Imposta ipotecaria € 525,12 (105.024,00 x 0,5%); Imposta di bollo € 59,00; Tassa ipotecaria € 35,00.

2.Cancellazione pignoramento immobiliare trascritto il 29/03/2024 a registro generale n° 10145 e registro particolare n° 8024: Imposta ipotecaria € 200,00; imposta di bollo € 59,00; tassa ipotecaria € 35,00

DESCRIZIONE

CONFINI

Il fabbricato oggetto di esecuzione confina con la via Roccheddas e, proseguendo in senso orario, con proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,08 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	3,20 m	Terra
Cortile	165,00 mq	165,00 mq	0,15	24,75 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				136,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, nel vigente strumento urbanistico del comune di Sinnai è compreso nella zona "B1" di Completamento Urbano dove l'edificazione è attuata tramite la concessione edilizia diretta (ora permesso di costruire). L'indice massimo di edificabilità fondiario è pari a 3 mc/mq con un massimo di 2,3 mc/mq per le residenze ed un minimo di 0,7 mc/mq riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata. Il volume finora edificato nel lotto è di circa mc 427,00 mentre il potenziale edificatorio del lotto è di 900 mc su base catastale (superficie catastale della particella 650 pari mq 300,00).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocri condizioni di conservazione seppur lo stesso è tenuto con cura. Si notano fenomeni di risalita capillare di umidità sulle pareti, una delle camere è priva di apertura finestra.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione non è inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altri immobili.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	650			A6	3	4,5		132,47	Terra	

Corrispondenza catastale

Si precisa che nella banca dati catastale non esiste la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione, ciò in quanto lo stesso in origine fu censito d'ufficio.

Si rimane in attesa, se ritenuto necessario, dell'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione per provvedere sia all'inserimento in mappa del fabbricato sia all'inserimento della planimetria mancante mediante una denuncia di variazione catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1977 al 02/08/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 650 Categoria A6 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 132,47 Piano Terra
Dal 09/12/2001 al 07/04/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 650 Categoria A6 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 132,47 Piano Terra
Dal 03/08/2003 al 08/12/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 650 Categoria A6 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 132,47 Piano Terra

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nella banca dati catastale non esiste la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione, ciò in quanto lo stesso in origine fu censito d'ufficio.

Si rimane in attesa, se ritenuto necessario, dell'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione per provvedere sia all'inserimento in mappa del fabbricato sia all'inserimento della planimetria mancante mediante una denuncia di variazione catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato prima della entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 numero 765, presumibilmente negli anni 50 dello scorso secolo. Dalla scheda di partita del vecchio modello 55 tratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si rileva che alla partita 848 era già presente l'immobile pignorato, con l'indicazione "impianto dello schedario". Si consideri che il Nuovo Catasto Edilizio Urbano ha avuto inizio il 1 gennaio 1962.

Dalle ricerche effettuate presso il servizio tecnico del comune di Sinnai è risultato che negli archivi dell'ufficio tecnico non esiste alcuna pratica edilizia che riguarda l'immobile.

L'immobile, nel vigente strumento urbanistico del comune di Sinnai è compreso nella zona "B1" di Completamento Urbano dove l'edificazione è attuata tramite la concessione edilizia diretta (ora permesso di costruire). L'indice massimo di edificabilità fondiario è pari a 3 mc/mq con un massimo di 2,3 mc/mq per le residenze ed un minimo di 0,7 mc/mq riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come già detto presso il servizio tecnico del comune di Sinnai ha accertato che non esiste alcuna pratica edilizia che riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Poiché non è stata reperita alcuna pratica edilizia, considerato che l'immobile è stato edificato prima della entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n. 765, preso atto che lo stesso immobile è presente nella scheda di partita 848 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano come "impianto dello schedario" e che il NCEU è stato attivato dallo 01/01/1962, si può affermare la regolarità edilizia dell'immobile, con la esclusione del locale di sgombero

con accesso diretto dal cortile, realizzato palesemente con materiali recenti e copertura in lastre ondulate su struttura in legno.

Tenuto conto che nel lotto di terreno residua volumetria edificabile, il citato locale di sgombero sarebbe sanabile con un accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001. A parere della sottoscritta non è conveniente procedere con la sanatoria, atteso che il costo di demolizione e ricostruzione con regolare pratica edilizia del locale in parola è meno oneroso rispetto alla pratica in sanatoria. Si porta, quindi, in demolizione detto locale di sgombero con un onere stimato in € 2.500,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione è un fabbricato unifamiliare edificato negli anni 60 dello scorso secolo. La struttura portante è costituita da murature in parte in pietra ed in parte in mattoni di laterizi che poggiano su fondazione continua presumibilmente in calcestruzzo e pietrame. Il solaio è del tipo in laterocemento, le pareti sono intonacate con malta di calce, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche ed i serramenti esterni in parte in alluminio anodizzato ed in parte in PVC; i serramenti interni sono del tipo in legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. Il riscaldamento è assicurato da una stufa a legna e da alcune pompe di calore. Una scala interna munita di porta, dal locale soggiorno conduce alla soprastante copertura piana non praticabile. Costituisce pertinenza esclusiva un cortile interno che non ha collegamenti con la pubblica via.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - via Roccheddas 59/A, piano T

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dal debitore che vi abita con la propria famiglia costituita, oltre allo stesso debitore, dalla coniuge e da due figli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano contratti di locazione in essere.

Il bene è utilizzato quale abitazione dal debitore e dalla sua famiglia

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù che gravano sul bene oggetto di esecuzione

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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - via Roccheddas 59/A, piano T
Vecchio fabbricato residenziale unifamiliare che si sviluppa al piano terra, composto da ingresso, due camere, disimpegno, bagno, soggiorno, cucina, locale di sgombero e cortile interno. Il fabbricato ricade in zona semicentrale rispetto all'abitato, è privo di parcheggio interno e nello strumento urbanistico vigente è compreso nella zona "B" di completamento urbano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 650, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.024,00
Il bene oggetto di stima è posto in posizione semicentrale nell'abitato di Sinnai. La zona è facilmente raggiungibile e per la maggior parte è destinata alla residenza. Agevole è l'uscita dal centro abitato per recarsi verso il capoluogo, come pure fruire dei servizi primari sparsi per il centro cittadino. Sinnai è un centro della cintura che forma la città metropolitana di Cagliari, da cui dista circa 13 km, e conta circa quindicimila abitanti. Dal punto di vista economico la cittadina prima basata sul solo settore agricolo e zootecnico, ha sviluppato un interessante settore edilizio ma soprattutto il settore terziario, di supporto alle attività economiche prevalenti. Nella stima sintetica comparativa che la sottoscritta utilizza per la determinazione del valore commerciale, si è compiuta una indagine nel mercato locale al fine di identificare un certo numero di beni ed il relativo prezzo al quale l'immobile da stimare può essere comparato. Nello specifico si sono interpellati tecnici ed operatori del settore per sentire qual sia l'andamento del mercato locale. La ricerca ha permesso di individuare, tra i servizi di consultazione dei valori immobiliari dichiarati per i fabbricati, resi disponibili dall'agenzia delle entrate, diversi beni compatibili con quello in esame, sia posti nelle immediate vicinanze sia in un raggio di 300 metri dal bene da stimare, con pezzature e caratteristiche compatibili e comparabili con l'unità oggetto di esecuzione. Nel caso in specie occorre anche ricordare che il lotto di terreno ha un potenziale edificatorio di circa 900 mc di cui circa 690 destinati alla residenza e circa 210 destinati ai servizi strettamente connessi con la residenza, e che la volumetria impegnata dal fabbricato esistente è di circa 427 mc. Nello stimare il fabbricato, quindi, occorre anche tenere conto del potenziale edificatorio residuo o, in alternativa, procedere con la stima della sola area edificabile deducendo il costo della

demolizione del fabbricato esistente. Scelti i tre beni comparabili più attinenti, si è rilevato che questi furono compravenduti, con valori dichiarati in atto, pari mediamente ad € 768,00 per mq di superficie (€ 783,00 al mq compravendita del maggio 2025; € 656,00 al mq compravendita dell'agosto 2025; € 867,00 al mq compravendita del gennaio 2024) Dalle indagini svolte nel mercato locale si è anche potuto accertare che nella zona B1 il prezzo di un area edificabile è mediamente pari ad € 110,00 al netto degli oneri di demolizione del vetusto fabbricato eventualmente presente. Nel caso in specie, considerato che il potenziale edificatorio del lotto di terreno in cui è edificato il bene pignorato è di circa 900 metri cubi, si otterrebbe un valore di euro 99.000,00, di poche migliaia di euro inferiore al valore stimato per l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sinnai (CA) - via Roccheddas 59/A, piano T	136,75 mq	768,00 €/mq	€ 105.024,00	100,00	€ 105.024,00
Valore di stima:					€ 105.024,00

Valore di stima: € 105.024,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Altro (oneri afferenti la demolizione del locale di sgombero posto nel cortile)	€	2.500

Valore finale di stima: € 102.524,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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.

Quartucciu, li 08/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Usala Antonella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 08/04/2026)

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 07/04/2026)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 27/10/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati di residenza e di matrimonio (Aggiornamento al 12/08/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - via Roccheddas 59/A, piano T
Vecchio fabbricato residenziale unifamiliare che si sviluppa al piano terra, composto da ingresso, due camere, disimpegno, bagno, soggiorno, cucina, locale di sgombero e cortile interno. Il fabbricato ricade in zona semicentrale rispetto all'abitato, è privo di parcheggio interno e nello strumento urbanistico vigente è compreso nella zona "B" di completamento urbano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 650, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato prima della entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 numero 765, presumibilmente negli anni 50 dello scorso secolo. Dalla scheda di partita del vecchio modello 55 tratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si rileva che alla partita 848 era già presente l'immobile pignorato, con l'indicazione "impianto dello schedario". Si consideri che il Nuovo Catasto Edilizio Urbano ha avuto inizio il 1 gennaio 1962. Dalle ricerche effettuate presso il servizio tecnico del comune di Sinnai è risultato che negli archivi dell'ufficio tecnico non esiste alcuna pratica edilizia che riguarda l'immobile. L'immobile, nel vigente strumento urbanistico del comune di Sinnai è compreso nella zona "B1" di Completamento Urbano dove l'edificazione è attuata tramite la concessione edilizia diretta (ora permesso di costruire). L'indice massimo di edificabilità fondiario è pari a 3 mc/mq con un massimo di 2,3 mc/mq per le residenze ed un minimo di 0,7 mc/mq riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata.

Prezzo base d'asta: € 102.524,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 284/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.524,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sinnai (CA) - via Roccheddas 59/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 650, Categoria A6	Superficie	136,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocri condizioni di conservazione seppur lo stesso è tenuto con cura. Si notano fenomeni di risalita capillare di umidità sulle pareti, una delle camere è priva di apertura finestrata.		
Descrizione:	Vecchio fabbricato residenziale unifamiliare che si sviluppa al piano terra, composto da ingresso, due camere, disimpegno, bagno, soggiorno, cucina, locale di sgombero e cortile interno. Il fabbricato ricade in zona semicentrale rispetto all'abitato, è privo di parcheggio interno e nello strumento urbanistico vigente è compreso nella zona "B" di completamento urbano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto di esecuzione è occupato dal debitore che vi abita con la propria famiglia costituita, oltre allo stesso debitore, dalla coniuge e da due figli.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Cagliari il 07/11/2024

Reg. gen. 35776 - Reg. part. 4472

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Rogante [REDACTED]

Data: 17/11/2004

N° repertorio: 89938

N° raccolta: 34816

Note: L'ipoteca anzidetta, n. 4472 del 7/11/2024 è in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 7007 del 19/11/2004, a favore di [REDACTED]

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a CAGLIARI il 15/01/2025

Reg. gen. 982 - Reg. part. 649

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura