

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Roberto Arbus, nell'Esecuzione Immobiliare 319/2013 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Sardo SpA

Partita IVA: 00232340927

Viale Diaz 29

Cagliari (CA)

Banca CIS SpA

Cagliari (CA)

contro



PERIZIA IMMOBILIARE 319/2013

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

Ing. Roberto Arbus

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Precisazioni.....	5
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	5
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	5
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61	5
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	6
Formalità pregiudizievole.....	6
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	6
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	8
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	9
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	11
Descrizione.....	12
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	12
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	12
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61	13
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	13
Confini.....	14
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	14
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	14
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61	14
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	14
Consistenza.....	14
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	14
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	15
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	16
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	16
Parti Comuni.....	17
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	17
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	17
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61	17
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	17
Dati Catastali	17
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	17



Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	18
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	19
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	20
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	21
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	22
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	24
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	24
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	25
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	26
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	27
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	27
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	29
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	30
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	31
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	32
Lotto Unico.....	33
Titolarità.....	34
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	34
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	34
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	35
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	35
Stato di occupazione.....	36
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	36
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	36
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	36
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 319/2013 del R.G.E.	43



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 315.697,50	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene 1 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	45
Bene 2 - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	46
Bene 3 - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61.....	47
Bene 4 - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59.....	48



INCARICO

In data 22/11/2014, il sottoscritto Ing. Roberto Arbus, con studio in Via Carlo Del Prete, 38 - 09030 - Elmas (CA), email roberto.arbus@alice.it, PEC roberto.arbus@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Greco Stefano presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61
- **Bene 2** - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59
- **Bene 3** - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61
- **Bene 4** - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59

PRECISAZIONI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa: in data 07.07.2013 è stato depositato in Cancelleria il certificato notarile ventennale, redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Pistilli in data 18.06.20123 e nel quale sono attestate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Inoltre, al momento del pignoramento, esiste perfetta rispondenza tra le persone esegutate e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa: in data 07.07.2013 è stato depositato in Cancelleria il certificato notarile ventennale, redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Pistilli in data 18.06.20123.

Tale certificato, però, non può attestare le risultanze catastali e dei registri immobiliari dell'immobile descritto nella presente perizia, ma attesta esclusivamente le risultanze ipocatastali dell'unico immobile censito in Catasto e che si è potuto pignorare.

BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa: in data 07.07.2013 è stato depositato in Cancelleria il certificato notarile ventennale, redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Pistilli in data 18.06.20123.

Tale certificato, però, non può attestare le risultanze catastali e dei registri immobiliari dell'immobile descritto nella presente perizia, ma attesta esclusivamente le risultanze ipocatastali dell'unico immobile censito in Catasto e che si è potuto pignorare.



BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa: in data 07.07.2013 è stato depositato in Cancelleria il certificato notarile ventennale, redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Pistilli in data 18.06.20123.

Tale certificato, però, non può attestare le risultanze catastali e dei registri immobiliari dell'immobile descritto nella presente perizia, ma attesta esclusivamente le risultanze ipocatastali dell'unico immobile censito in Catasto e che si è potuto pignorare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/1990		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alberto Ludano	27/06/1990	6017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	27/06/1990	17443	12637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol N°
		CAGLIARI	10/07/1990	5366	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 06/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA FINANZIAMENTO
Iscritto a CAGLIARI il 24/04/1992
Reg. gen. 100092 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
Importo: € 96.060,98
A favore di Banca di Credito Sardo SpA

Note: Formalità rinnovata il 05.03.2012 al n. 613 di Particolare.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 12/02/2002

Reg. gen. 6281 - Reg. part. 556

Quota: 1/2

Importo: € 58.225,90

A favore di Banca CIS SpA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale

Data: 27/06/2001

N° repertorio: 6739

Note: Rettificata con iscrizione n. 1108 di Registro Particolare del 12.03.2002.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 12/03/2002

Reg. gen. 12711 - Reg. part. 1108

Quota: 1/1

Importo: € 58.225,90

A favore di Banca CIS SpA

Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale

Data: 27/06/2001

N° repertorio: 6739

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Iscritto a CAGLIARI il 27/06/2007

Reg. gen. 25978 - Reg. part. 4869

Quota: 1/2

Importo: € 70.885,64

A favore di Equitalia Sardegna SpA

Rogante: Pubblico Ufficiale Equitalia sardegna SpA

Data: 07/06/2007

N° repertorio: 457

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a CAGLIARI il 05/03/2012

Reg. gen. 6035 - Reg. part. 613

Quota: 1/1

Importo: € 96.060,98

A favore di Banca di Credito Sardo SpA

Rogante: Notaio Dott. Alberto Luciano

Data: 15/04/1992

N° repertorio: 9067

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 11/06/2013

Reg. gen. 14662 - Reg. part. 11486

Quota: 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore di Banca di Credito Sardo SpA
[REDACTED]

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 06/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA FINANZIAMENTO

Iscritto a CAGLIARI il 24/04/1992

Reg. gen. 100092 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

Importo: € 96.060,98

A favore di Banca di Credito Sardo SpA
[REDACTED]

Note: Formalità rinnovata il 05.03.2012 al n. 613 di Particolare.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 12/02/2002

Reg. gen. 6281 - Reg. part. 556

Quota: 1/2

Importo: € 58.225,90

A favore di Banca CIS SpA
[REDACTED]

Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale

Data: 27/06/2001

N° repertorio: 6739

Note: Rettificata con iscrizione n. 1108 di Registro Particolare del 12.03.2002.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 12/03/2002

Reg. gen. 12711 - Reg. part. 1108

Quota: 1/1

Importo: € 58.225,90

A favore di Banca CIS SpA
[REDACTED]

Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale

Data: 27/06/2001

N° repertorio: 6739

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Iscritto a CAGLIARI il 27/06/2007

Reg. gen. 25978 - Reg. part. 4869

Quota: 1/2

Importo: € 70.885,64

A favore di Equitalia Sardegna SpA
[REDACTED]

Rogante: Pubblico Ufficiale Equitalia sardegna SpA

Data: 07/06/2007

N° repertorio: 457

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a CAGLIARI il 05/03/2012

Reg. gen. 6035 - Reg. part. 613

Quota: 1/1

Importo: € 96.060,98

A favore di Banca di Credito Sardo SpA

Rogante: Notaro Dott. Alberto Luciano

Data: 15/04/1992

N° repertorio: 9067

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 11/06/2013

Reg. gen. 14662 - Reg. part. 11486

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Sardo SpA

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono riferite all'immobile individuato nell'Atto di Pignoramento (Bene n.1 ubicato in via Conte Cao 61) che non è quello descritto nella presente perizia.

L'immobile descritto nella presente perizia non è stato censito al Catasto Fabbricati, ma ricade nel lotto pignorato.

BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 06/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA FINANZIAMENTO

Iscritto a CAGLIARI il 24/04/1992

Reg. gen. 100092 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

Importo: € 96.060,98

A favore di Banca di Credito Sardo SpA

Note: Formalità rinnovata il 05.03.2012 al n. 613 di Particolare.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 12/02/2002

Reg. gen. 6281 - Reg. part. 556

Quota: 1/2

Importo: € 58.225,90

A favore di Banca CIS SpA

Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale

Data: 27/06/2001

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 6739

Note: Rettificata con iscrizione n. 1108 di Registro Particolare del 12.03.2002.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 12/03/2002

Reg. gen. 12711 - Reg. part. 1108

Quota: 1/1

Importo: € 58.225,90

A favore di Banca CIS SpA

Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale

Data: 27/06/2001

N° repertorio: 6739

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Iscritto a CAGLIARI il 27/06/2007

Reg. gen. 25978 - Reg. part. 4869

Quota: 1/2

Importo: € 70.885,64

A favore di Equitalia Sardegna SpA

Rogante: Pubblico Ufficiale Equitalia sardegna SpA

Data: 07/06/2007

N° repertorio: 457

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a CAGLIARI il 05/03/2012

Reg. gen. 6035 - Reg. part. 613

Quota: 1/1

Importo: € 96.060,98

A favore di Banca di Credito Sardo SpA

Rogante: Notaio Dott. Alberto Luciano

Data: 15/04/1992

N° repertorio: 9067

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 11/06/2013

Reg. gen. 14662 - Reg. part. 11486

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Sardo SpA

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono riferite all'immobile individuato nell'Atto di Pignoramento (Bene n.1 ubicato in via Conte Cao 61) che non è quello descritto nella presente perizia.

L'immobile descritto nella presente perizia non è stato censito al Catasto Fabbricati, ma ricade nel lotto pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 06/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **GARANZIA FINANZIAMENTO**
Iscritto a CAGLIARI il 24/04/1992
Reg. gen. 100092 - Reg. part. 1360
Quota: 1/1
Importo: € 96.060,98
A favore di Banca di Credito Sardo SpA
[REDACTED]
Note: Formalità rinnovata il 05.03.2012 al n. 613 di Particolare.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a CAGLIARI il 12/02/2002
Reg. gen. 6281 - Reg. part. 556
Quota: 1/2
Importo: € 58.225,90
A favore di Banca CIS SpA
[REDACTED]
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale
Data: 27/06/2001
N° repertorio: 6739
Note: Rettificata con iscrizione n. 1108 di Registro Particolare del 12.03.2002.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Iscritto a CAGLIARI il 12/03/2002
Reg. gen. 12711 - Reg. part. 1108
Quota: 1/1
Importo: € 58.225,90
A favore di Banca CIS SpA
[REDACTED]
Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale
Data: 27/06/2001
N° repertorio: 6739
- **IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA ESATTORIALE**
Iscritto a CAGLIARI il 27/06/2007
Reg. gen. 25978 - Reg. part. 4869
Quota: 1/2
Importo: € 70.885,64
A favore di Equitalia Sardegna SpA
[REDACTED]
Rogante: Pubblico Ufficiale Equitalia sardegna SpA
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 457
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI FINANZIAMENTO**
Iscritto a CAGLIARI il 05/03/2012
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 613
Quota: 1/1
Importo: € 96.060,98

A favore di Banca di Credito Sardo SpA

Rogante: Notaio Dott. Alberto Luciano

Data: 15/04/1992

N° repertorio: 9067

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 11/06/2013

Reg. gen. 14662 - Reg. part. 11486

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Sardo SpA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono riferite all'immobile individuato nell'Atto di Pignoramento (Bene n.1 ubicato in via Conte Cao 61) che non è quello descritto nella presente perizia.

L'immobile descritto nella presente perizia non è stato censito al Catasto Fabbricati, ma ricade nel lotto pignorato.

DESCRIZIONE

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

L'immobile ha il prospetto principale sulla via Sardegna ed è costituito, al piano terra, da quattro vani di forma quadrata allineati, sopra i quali vi sono altri quattro vani delle stesse dimensioni, così da formare un parallelepipedo.

Alle due estremità laterali vi sono degli altri locali chiusi solo su tre lati che fungevano da ricovero per automobili.

L'accesso può avvenire sia dalla via Sardegna al civico 4 da una porta metallica, che dalla via Conte Cao al civico 61 da un cancello carrabile dove, percorso un breve cortile interno, si giunge alla parte posteriore dell'immobile.

Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare.

L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Si tratta di un appartamento ubicato al piano rialzato di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda.

Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato.

All'appartamento si accede dal civico 61 attraverso un cancello pedonale; superato questo si giunge alle scale per l'accesso al piano rialzato, dopo avere attraversato un giardino.

Anche alla mansarda si può accedere autonomamente, per mezzo di una scala a chiocciola ubicata sul terrazzo in aggetto che circonda su tre lati il piano rialzato; per giungere alla scala a chiocciola bisogna circum-navigare l'edificio accedendo dal cancello carrabile del civico 61.

Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare.

L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.

BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Si tratta di una mansarda facente parte di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda.

Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato.

All'appartamento si accede dal civico 61 attraverso un cancello pedonale; superato questo si giunge alle scale per l'accesso al piano rialzato, dopo avere attraversato un giardino.

Anche alla mansarda si può accedere autonomamente, per mezzo di una scala a chiocciola ubicata sul terrazzo in aggetto che circonda su tre lati il piano rialzato; per giungere alla scala a chiocciola bisogna circum-navigare l'edificio accedendo dal cancello carrabile del civico 61.

Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare.

L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.

BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Si tratta di una officina meccanica ubicata al seminterrato di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda.

Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato stesso.

L'accesso all'officina avviene, percorsa una piccola rampa discendente, da una apertura carrabile chiusa da una serranda. L'officina è dotata di bagno e antibagno.

Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare.

L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.



CONFINI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

I confini attuali sono, in senso orario: via Sardegna, [REDACTED]
Consorzio Agrario, via Conte Cao, [REDACTED]

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

I confini attuali del lotto sono, in senso orario: via Sardegna, [REDACTED]
[REDACTED]

BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

I confini attuali del lotto sono, in senso orario: via Sardegna, [REDACTED]
[REDACTED]

BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

I confini attuali del lotto sono, in senso orario: via Sardegna, [REDACTED]
[REDACTED]

CONSISTENZA

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,61 mq	91,95 mq	1,00	91,95 mq	2,80 m	TERRA
Locale di deposito	36,10 mq	42,64 mq	0,35	14,92 mq	4,40 m	TERRA
Posto auto coperto	147,44 mq	162,36 mq	0,50	81,18 mq	3,28 m	TERRA
Cortile	83,21 mq	83,21 mq	0,04	3,66 mq	0,00 m	TERRA
Abitazione	50,40 mq	58,63 mq	1,00	58,63 mq	2,38 m	1°
Locale di deposito	17,02 mq	19,68 mq	0,20	3,94 mq	1,70 m	1°
Soppalco praticabile	7,76 mq	9,47 mq	0,15	1,42 mq	1,73 m	1°
Abitazione	15,96 mq	18,56 mq	1,00	18,56 mq	2,80 m	1°P
Totale superficie convenzionale:				274,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito l'immobile è descritto in dettaglio, con relative altezze superfici nette.

PIANO TERRA

- letto H=2.80 m, 15.96 mq;
- soggiorno H=2.80 m, 16.80 mq;

- cucina H=2.80 m, 16.80 mq;
- letto matrimoniale H=2.80 m, 16.40 mq;
- bagno h=2.80 m, 7.65 mq;
- locale accessorio H=4.40 m, 36.10 mq, aperto su un lato;
- garage H=3.10 m, 35.89 mq, aperto su un lato;
- garage Hm=4.00 m, 35.89 mq, aperto su un lato;
- autorimessa privata Hm=2.90 m, 75.66 mq, aperto su un lato;
- cortile mq 83.21 mq



PRIMO PIANO

- soggiorno H=2.80 m, 15.96 mq;
- letto Hm=2.36 m, 16.80 mq;
- letto Hm=2.36 m, 16.80 mq;
- letto Hm=2.36 m, 16.80 mq;
- soppalco Hm=1.73, 7.76 mq;
- locale accessorio Hm=1.70 17.02 mq, aperto su un lato.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,19 mq	175,70 mq	1,00	175,70 mq	2,85 m	RIALZATO
Balcone scoperto	65,22 mq	75,25 mq	0,25	18,81 mq	2,85 m	RIALZATO
Totale superficie convenzionale:				194,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				194,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è costituito dai seguenti vani e relative superfici nette:

- cucina pranzo 36.90 mq;
- soggiorno 22.79 mq;
- letto matrimoniale 23.21 mq;
- letto 10.82 mq;
- letto 9.15 mq;
- letto 9.88 mq;
- bagno 10.82 mq;
- bagno 7.95 mq;



- bagno 4.50 mq;
- ingresso 12.20 mq;
- disimpegno 8.97 mq;
- balcone 65.22 mq, circonda l'appartamento su tre lati.



BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,46 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	2,75 m	MANSARDA
Balcone coperto	32,43 mq	37,80 mq	0,40	15,12 mq	2,75 m	MANSARDA
Totale superficie convenzionale:				152,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				152,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I vani sono ottenuti con tramezzi di forati da 8 cm non intonacati e in totale assenza di infissi interni ed esterni.

la copertura è realizzata a due falde a colmo centrale: la massima altezza al colmo è di 3,27 m, la minima di 2,25 m.



BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina Meccanica	159,22 mq	175,60 mq	1,00	175,60 mq	3,60 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				175,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		%
Superficie convenzionale complessiva:				175,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'officina è costituita dai seguenti vani e relative superfici nette:

- officina 152,92 mq;
- bagno e antibagno 6,30 mq.



PARTI COMUNI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Non vi sono parti comuni perché il bene non rientra in un contesto condominiale.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Non vi sono parti comuni perché il bene non rientra in un contesto condominiale.

BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Non vi sono parti comuni perché il bene non rientra in un contesto condominiale.

BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Non vi sono parti comuni perché il bene non rientra in un contesto condominiale.

DATI CATASTALI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	201			A4	1	9,5		255,13	T-1°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	201				ENTE URBANO		are 04 ca 54				

Corrispondenza catastale

Esiste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

In dettaglio sono state riscontrate le seguenti difformità.

DIFFORMITA' A PIANO TERRA

- il civico attuale è al numero 61 mentre al Catasto risulta il civico 55;
- il locale di sgombero (così denominato nella planimetria e confinante in questa tavola con la proprietà [redacted] attualmente è aperto sul lato cortile interno;
- il magazzino (così denominato nella planimetria) allo stato attuale è aperto sul lato cortile interno;
- l'ingresso al vano scala sul lato cortile interno, per l'accesso al 1° piano, è stato murato;
- tutti i locali attualmente chiusi sono stati messi in comunicazione tra di loro con aperture senza infissi, mentre nella planimetria avevano accesso solo dal cortile interno;
- è stato realizzato un bagno con accesso diretto dal vano denominato soggiorno (così denominato nella planimetria).

DIFFORMITA' AL PRIMO PIANO

- è stato realizzato un soppalco nel locale di sgombero (così denominato nella planimetria e confinante in questa tavola con la proprietà [redacted] e da qui è stata realizzata un'apertura con porta in legno per l'accesso al vano adiacente;

- sopra il locale magazzino (così denominato nella planimetria) è stato realizzato un ambiente coperto, chiuso su tre lati, aperto sul lato interno.

Per l'aggiornamento catastale si prevede un costo di € 1.000,00 più oneri fiscali.

Inoltre all'immobile dovrà essere attribuito un mappale definitivo dal Catasto Fabbricati: per questo si prevede un costo pari a un terzo della cifra di € 1.000,00 più oneri fiscali, visto che il lotto è stato frazionato successivamente al pignoramento, e inoltre, oltre al fabbricato pignorato, è presente un ulteriore fabbricato non censito al Catasto, che contiene l'appartamento domicilio degli esecutati e un'autofficina dove l'esecutato [redacted] svolge la sua attività.

CATASTO TERRENI - I dati catastali attuali derivano dalla variazione del 09/03/2015, successiva al pignoramento, che consiste nel frazionamento del mappale 201 (are 26 ca 50) nei seguenti mappali:

- mappale 201 di are 04 ca 54 sul quale insiste il fabbricato pignorato;

- mappale 1022 di are 04 ca 25;

- mappale 201 di are 04 ca 54 sul quale insiste un fabbricato di più recente costruzione, non censito al Catasto Fabbricati e attualmente non ancora accatastable perché a tale fabbricato deve essere ancora attribuita il mappale e i subalterni definitivi.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	1021				ENTE URBANO		are 17 ca 50			

Corrispondenza catastale

Non esiste una planimetria del bene descritto nella presente perizia, perchè l'immobile non è stato censito al catasto fabbricati.

Per l'aggiornamento catastale si prevede un costo di € 1.000,00 più gli oneri fiscali.

Inoltre all'immobile dovrà essere attribuito un numero di mappale e un subalterno definitivo dal Catasto Fabbricati: per questo si prevede un costo pari a un terzo della cifra di € 1.000,00 più oneri fiscali, visto che il lotto è stato frazionato successivamente al pignoramento, e inoltre, oltre al fabbricato pignorato, è presente un ulteriore fabbricato non censito al Catasto, che contiene l'appartamento domicilio degli esecutati e un'autofficina dove l'esecutato [redacted] svolge la sua attività.

CATASTO TERRENI - I dati catastali attuali derivano dalla variazione del 09/03/2015, successiva al pignoramento, che consiste nel frazionamento del mappale 201 (are 26 ca 50) nei seguenti mappali:

- mappale 201 di are 04 ca 54 sul quale insiste il fabbricato descritto nell'Atto di Pignoramento;

- mappale 1022 di are 04 ca 25;

- mappale 1021 di are 17 ca 50 sul quale insiste il fabbricato descritto nella presente perizia, non censito al Catasto Fabbricati.

BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	1021				ENTE URBANO		are 17 ca 50				

Corrispondenza catastale

Non esiste una planimetria del bene descritto nella presente perizia, perchè l'immobile non è stato censito al catasto fabbricati.

Per l'aggiornamento catastale si prevede un costo di € 1.000,00 più gli oneri fiscali.

Inoltre all'immobile dovrà essere attribuito un numero di mappale e un subalterno definitivo dal Catasto Fabbricati: per questo si prevede un costo pari a un terzo della cifra di € 1.000,00 più oneri fiscali, visto che il lotto è stato frazionato successivamente al pignoramento, e inoltre, oltre al fabbricato pignorato, è presente un ulteriore fabbricato non censito al Catasto, che contiene l'appartamento domicilio degli esecutati e un'autofficina dove l'esecutato [redacted] svolge la sua attività.

CATASTO TERRENI - I dati catastali attuali derivano dalla variazione del 09/03/2015, successiva al pignoramento, che consiste nel frazionamento del mappale 201 (are 26 ca 50) nei seguenti mappali:

- mappale 201 di are 04 ca 54 sul quale insiste il fabbricato descritto nell'Atto di Pignoramento;
- mappale 1022 di are 04 ca 25;
- mappale 1021 di are 17 ca 50 sul quale insiste il fabbricato descritto nella presente perizia, non censito al Catasto Fabbricati.

BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	1021				ENTE URBANO		are 17 ca 50				

Corrispondenza catastale

Non esiste una planimetria del bene descritto nella presente perizia, perchè l'immobile non è stato censito al catasto fabbricati.

Per l'aggiornamento catastale si prevede un costo di € 1.000,00 più gli oneri fiscali.

Inoltre all'immobile dovrà essere attribuito un numero di mappale e un subalterno definitivo dal Catasto Fabbricati: per questo si prevede un costo pari a un terzo della cifra di € 1.000,00 più oneri fiscali, visto che il lotto è stato frazionato successivamente al pignoramento, e inoltre, oltre al fabbricato pignorato, è presente un ulteriore fabbricato non censito al Catasto, che contiene l'appartamento domicilio degli esecutati e un'autofficina dove l'esecutato [redacted] svolge la sua attività.



CATASTO TERRENI - I dati catastali attuali derivano dalla variazione del 09/03/2015, successiva al pignoramento, che consiste nel frazionamento del mappale 201 (are 26 ca 50) nei seguenti mappali:
 - mappale 201 di are 04 ca 54 sul quale insiste il fabbricato descritto nell'Atto di Pignoramento;
 - mappale 1022 di are 04 ca 25;
 - mappale 1021 di are 17 ca 50 sul quale insiste il fabbricato descritto nella presente perizia, non censito al Catasto Fabbricati.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 23/03/1990	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) are 24 ca 00.
Dal 23/03/1990 al 13/09/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 50
Dal 13/09/2005 al 13/09/2005	[REDACTED] comunione dei beni.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 29
Dal 13/09/2005 al 09/03/2015	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 29
Dal 09/03/2015 al 08/04/2015	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 04 ca 54
Dal 01/05/1990 al 22/06/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 201 Categoria A4
Dal 22/06/1990 al 07/08/2000	[REDACTED] comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 201 Categoria A4 Cl.4, Cons. 9.5 Rendita € 25.513,00 Piano T-1°



Dal 17/08/2000 al 05/03/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 201 Categoria A4 Cl.1, Cons. 9.5 Rendita € 25.513,00 Piano T-1°
------------------------------	--	--

CATASTO TERRENI - L'ultima variazione del 09/03/2015 è successiva al pignoramento e consiste nel frazionamento del mappale 201 (are 26 ca 50) che è stato suddiviso nei seguenti mappali:

- mappale 201 di are 04 ca 54 sul quale insiste il fabbricato pignorato;
- mappale 1022 di are 04 ca 25;
- mappale 1021 di are 17 ca 50 sul quale insiste un fabbricato di più recente costruzione, non censito al Catasto Fabbricati e attualmente non ancora accatastable perché a tale fabbricato deve essere ancora attribuita il mappale e i subalterni definitivi.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 23/03/1990		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità FU DACCERT Superficie (ha are ca) are 24 ca 00
Dal 23/03/1990 al 13/09/2005		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 50
Dal 13/09/2005 al 13/09/2005		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 29
Dal 13/09/2005 al 09/03/2015		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 29
Dal 09/03/2015 al 08/04/2015		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1021 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 17 ca 50.

CATASTO TERRENI - L'ultima variazione del 09/03/2015 è successiva al pignoramento e consiste nel frazionamento del mappale 201 (are 26 ca 50) che è stato suddiviso nei seguenti mappali:

- mappale 201 di are 04 ca 54 sul quale insiste il fabbricato descritto nell'Atto di Pignoramento;
- mappale 1022 di are 04 ca 25;
- mappale 1021 di are 17 ca 50 sul quale insiste il fabbricato contenente l'appartamento oggetto della presente descrizione, non censito al Catasto Fabbricati e attualmente non ancora accatastable perché a tale fabbricato deve essere ancora attribuito il mappale e i subalterni definitivi.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE 3 MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 23/03/1990	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) are 24 ca 00.
Dal 23/03/1990 al 13/09/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 50
Dal 13/09/2005 al 13/09/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 29
Dal 13/09/2005 al 09/03/2015	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 29
Dal 09/03/2015 al 08/04/2015	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1021 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 17 ca 50.

CATASTO TERRENI - L'ultima variazione del 09/03/2015 è successiva al pignoramento e consiste nel frazionamento del mappale 201 (are 26 ca 50) che è stato suddiviso nei seguenti mappali:

- mappale 201 di are 04 ca 54 sul quale insiste il fabbricato descritto nell'Atto di Pignoramento;
- mappale 1022 di are 04 ca 25;

- mappale 1021 di are 17 ca 50 sul quale insiste il fabbricato contenente l'appartamento oggetto della presente descrizione, non censito al Catasto Fabbricati e attualmente non ancora accatastabile perché a tale fabbricato deve essere ancora attribuito il mappale e i subalterni definitivi.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 23/03/1990	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) are 24 ca 00.
Dal 23/03/1990 al 13/09/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 50
Dal 13/09/2005 al 13/09/2005	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 29
Dal 13/09/2005 al 09/03/2015	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 201 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 26 ca 29
Dal 09/03/2015 al 08/04/2015	[REDACTED] comunione dei beni.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1021 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) are 17 ca 50

CATASTO TERRENI - L'ultima variazione del 09/03/2015 è successiva al pignoramento e consiste nel frazionamento del mappale 201 (are 26 ca 50) che è stato suddiviso nei seguenti mappali:

- mappale 201 di are 04 ca 54 sul quale insiste il fabbricato descritto nell'Atto di Pignoramento;
- mappale 1022 di are 04 ca 25;
- mappale 1021 di are 17 ca 50 sul quale insiste il fabbricato contenente l'officina oggetto della presente descrizione, non censito al Catasto Fabbricati e attualmente non ancora accatastabile perché a tale fabbricato deve essere ancora attribuito il mappale e i subalterni definitivi.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

L'area dove l'immobile è stato edificato ricade in Zona B di completamento residenziale, per cui l'utilizzazione è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La Zona B di completamento residenziale ha indice fondiario 3,00 mc/mq e rapporto di copertura 0,70 mq/mq.

Successivamente al pignoramento il lotto è stato frazionato e attualmente l'immobile ricade su una particella catastale di 454 mq che permette l'edificazione di una volumetria non superiore a 1.362 mc e una copertura dell'area di 318 mq.

L'edificio ha una volumetria 1.246 mc su una superficie di 180 mq, inferiori ai valori massimi consentiti, e rispetta le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione ed è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

L'appartamento fa parte di un immobile edificato in Zona B di completamento residenziale, per cui l'utilizzazione è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La Zona B di completamento residenziale ha indice fondiario 3,00 mc/mq e rapporto di copertura 0,70 mq/mq.

Quando l'edificio è stato costruito ricadeva su un lotto di 2.629 mq che permetteva pertanto la realizzazione di 7.887 mc su una superficie massima di 1.840 mq.

Nello stesso lotto già insisteva l'immobile oggetto del pignoramento (bene n.1 via Conte Cao 61) con una volumetria di 1.246 mc su una superficie di 180 mq.

L'immobile che contiene l'appartamento oggetto della presente perizia ha una volumetria di 1.613 mc su una superficie di 263 mq.

In totale i due immobili sommano quindi una volumetria di 2.859 mq (< 7.887 mc) su una superficie di 443 mq (< 1.840 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti sul lotto di 2.629 mq.

Inoltre, poiché l'immobile rispettava anche le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione era regolare dal punto di vista urbanistico.

Successivamente al pignoramento il lotto è stato frazionato e attualmente l'immobile oggetto della presente perizia ricade su una particella catastale di 1.750 mq che permette l'edificazione di una volumetria non superiore a 5.250 mc e una massima copertura dell'area di 1.225 mq.

L'immobile ha una volumetria di 1.613 mq (< 5.250 mc) su una superficie di 263 mq (< 1.225 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti; inoltre, visto che anche su questo lotto rispetta le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione, è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico anche allo stato attuale.



BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

La mansarda fa parte di un immobile edificato in Zona B di completamento residenziale, per cui l'utilizzazione è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La Zona B di completamento residenziale ha indice fondiario 3,00 mc/mq e rapporto di copertura 0,70 mq/mq.

Quando l'edificio è stato costruito ricadeva su un lotto di 2.629 mq che permetteva pertanto la realizzazione di 7.887 mc su una superficie massima di 1.840 mq.

Nello stesso lotto già insisteva l'immobile oggetto del pignoramento (bene n.1 via Conte Cao 61) con una volumetria di 1.246 mc su una superficie di 180 mq.

L'immobile che contiene la mansarda oggetto della presente perizia ha una volumetria di 1.613 mc su una superficie di 263 mq.

In totale i due immobili sommano quindi una volumetria di 2.859 mq (< 7.887 mc) su una superficie di 443 mq (< 1.840 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti sul lotto di 2.629 mq.

Inoltre, poiché l'immobile rispettava anche le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione era regolare dal punto di vista urbanistico.

Successivamente al pignoramento il lotto è stato frazionato e attualmente l'immobile oggetto della presente perizia ricade su una particella catastale di 1.750 mq che permette l'edificazione di una volumetria non superiore a 5.250 mc e una massima copertura dell'area di 1.225 mq.

L'immobile ha una volumetria di 1.613 mq (< 5.250 mc) su una superficie di 263 mq (< 1.225 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti; inoltre, visto che anche su questo lotto rispetta le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione, è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico anche allo stato attuale.

BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

L'officina fa parte di un immobile edificato in Zona B di completamento residenziale, per cui l'utilizzazione è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La Zona B di completamento residenziale ha indice fondiario 3,00 mc/mq e rapporto di copertura 0,70 mq/mq.

Quando l'edificio è stato costruito ricadeva su un lotto di 2.629 mq che permetteva pertanto la realizzazione di 7.887 mc su una superficie massima di 1.840 mq.

Nello stesso lotto già insisteva l'immobile oggetto del pignoramento (bene n.1 via Conte Cao 61) con una volumetria di 1.246 mc su una superficie di 180 mq.

L'immobile che contiene l'officina oggetto della presente perizia ha una volumetria di 1.613 mc su una superficie di 263 mq.

In totale i due immobili sommano quindi una volumetria di 2.859 mq (< 7.887 mc) su una superficie di 443 mq (< 1.840 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti sul lotto di 2.629 mq.

Inoltre, poiché l'immobile rispettava anche le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione era regolare dal punto di vista urbanistico.



Successivamente al pignoramento il lotto è stato frazionato e attualmente l'immobile oggetto della presente perizia ricade su una particella catastale di 1.750 mq che permette l'edificazione di una volumetria non superiore a 5.250 mc e una massima copertura dell'area di 1.225 mq.

L'immobile ha una volumetria di 1.613 mq (< 5.250 mc) su una superficie di 263 mq (< 1.225 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti; inoltre, visto che anche su questo lotto rispetta le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione, è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico anche allo stato attuale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

La costruzione non 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.

L'immobile è privo di qualsiasi titolo abilitativo perché è stato edificato entro l'anno 1968, come dimostra la foto aerea "Volo 1968" (allegata alla presente perizia) rilevata dal sito Internet www.sardegnageoportale.it, mentre i primi atti abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Selegas dall'anno 1977 (così è stato dichiarato dal Geom. Roberto Erriu dell'Ufficio Tecnico comunale): pertanto l'immobile risulta regolare sotto l'aspetto edilizio.

Inoltre l'immobile non può ritenersi abusivo anche perché ne è stato dato atto nella Concessione Edilizia n. 248/53/92/2 (relativa alla pratica edilizia n. 297/62/93) rilasciata il 21.12.1993 nella quale si concedeva, nello stesso lotto, la variante alla costruzione di un locale ad uso officina meccanica e alla sopraelevazione di un fabbricato ad uso di civile abitazione di tipo unifamiliare, costituito da un piano rialzato e da una mansarda.

In tale progetto si asseriva l'esistenza dell'immobile oggetto del pignoramento, del quale non si richiedeva alcun titolo abilitativo, e se ne dichiarava una futura demolizione che però non è mai stata eseguita.

Nella concessione però si stabiliva che il termine di ultimazione delle opere fosse il 21 dicembre 1996, e pertanto allo stato attuale l'immobile pignorato non è in regola sotto il profilo edilizio.

Sentito l'Ufficio Tecnico comunale (il Geom. Roberto Erriu), la situazione può essere regolarizzata con una dichiarazione asseverata nella quale si espongono le ragioni della mancata demolizione dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Nel progetto allegato all'ultima Concessione, rilasciata in data 21.12.1993, non è stata allegata alcuna pianta né sezione dell'immobile pignorato, ma solo l'ingombro sul lotto, e pertanto non è possibile verificare corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto.



Per l'adeguamento dell'impianto elettrico, che non sono è stato realizzato secondo le norme vigenti, si prevede un costo di € 8.000,00 più oneri fiscali.

Gli oneri per il rilascio delle certificazioni mancanti sono i seguenti:

Attestazione di Prestazione Energetica (APE): € 300,00 più oneri fiscali.

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: € 500,00 più oneri fiscali.

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: € 200,00 più oneri fiscali.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

La costruzione non 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.

All'immobile sono state rilasciate due Concessioni Edilizie.

La prima è la n. 248/53/92 del 2 settembre 1992 relativa alla "Costruzione di un fabbricato ad uso officina meccanica al piano interrato".

La seconda Concessione Edilizia n. 248/53/92/2 (relativa alla pratica edilizia n. 297/62/93) è stata rilasciata il 21.12.1993: concedeva la variante al piano rialzato relativamente alla sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, escludendo dalla variante la mansarda ubicata al livello superiore al piano rialzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Gli oneri per il rilascio delle certificazioni mancanti sono i seguenti:

Attestazione di Prestazione Energetica (APE): € 300,00 più oneri fiscali.

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: € 500,00 più oneri fiscali.

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: € 200,00 più oneri fiscali.

BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

All'immobile sono state rilasciate due Concessioni Edilizie.

La prima è la n. 248/53/92 del 2 settembre 1992 relativa alla "Costruzione di un fabbricato ad uso officina meccanica al piano interrato".



La seconda Concessione Edilizia n. 248/53/92/2 (relativa alla pratica edilizia n. 297/62/93) è stata rilasciata il 21.12.1993: concedeva la variante al piano rialzato relativamente alla sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, escludendo dalla variante la mansarda ubicata al livello superiore al piano rialzato.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



Esiste totale difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Nel progetto depositato negli uffici comunali la mansarda risulta priva di qualsiasi suddivisione, mentre allo stato attuale è completamente tramezzato.

La regolarizzazione edilizia di questo intervento può avvenire con la presentazione in sanatoria di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) corredata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere realizzate sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche (Legge Regionale 15 aprile 2015 art.6 c.2).

La stessa Legge Regionale prevede inoltre che la realizzazione di opere in assenza di invio all'Ufficio Tecnico comunale della SCIA comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a € 500,00 (art.9 c.5).



In conclusione gli oneri di regolarizzazione edilizia sono i seguenti:

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA): € 500,00 più oneri fiscali.

Sanzione amministrativa LR 15 aprile 2015: € 500,00.

BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

All'immobile sono state rilasciate due Concessioni Edilizie.

La prima è la n. 248/53/92 del 2 settembre 1992 relativa alla "Costruzione di un fabbricato ad uso officina meccanica al piano interrato".



La seconda Concessione Edilizia n. 248/53/92/2 (relativa alla pratica edilizia n. 297/62/93) è stata rilasciata il 21.12.1993: concedeva la variante al piano rialzato relativamente alla sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, escludendo dalla variante la mansarda ubicata al livello superiore al piano rialzato.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.



Esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Gli oneri per il rilascio delle certificazioni mancanti sono i seguenti:

Attestazione di Prestazione Energetica (APE): € 300,00 più oneri fiscali.

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico: € 500,00 più oneri fiscali.

Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico: € 200,00 più oneri fiscali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

ESPOSIZIONE - Il prospetto principale, quello sulla via Sardegna, è orientato a nord-est.

ALTEZZE UTILI INTERNE A PIANO TERRA - L'altezza utile dei locali chiusi è di m 2,80.

Gli altri vani hanno diversa altezza:

- il locale accessorio (1), che ha copertura inclinata, ha un'altezza utile media di m 4,45; una parte è sopralcata lasciando sotto un'altezza di 2,65 m;

- il garage (7) ha un'altezza utile di m 3,20;

- il garage (8), che ha copertura inclinata, ha un'altezza utile media di m 4,00;

- l'autorimessa privata (9, che ha copertura inclinata, ha un'altezza utile media di m 2,90;

ALTEZZE UTILI INTERNE AL PRIMO PIANO - L'altezza utile del vano soggiorno (12) è di 2,80 m; tutti gli altri vani sono inclinati e hanno un'altezza media utile di 2,38 m, ad eccezione del locale accessorio (16) che ha un'altezza media di 1,70 m.

STRUTTURE VERTICALI - In muratura portante di blocchetti di calcestruzzo da 25 cm.

SOLAI - I solai intermedi sono in latero-cemento dello spessore di 20 cm.

COPERTURA - Il solaio di copertura del vano soggiorno (12) è piano con struttura in latero-cemento, le altre coperture sono inclinate, costituite da lastre ondulate di fibrocemento (Eternit) sostenute da travi in legno.

PARETI INTERNE ED ESTERNE - Le pareti esterne sono in blocchetti di calcestruzzo, quelle interne in laterizio forato da 8 cm.



PAVIMENTAZIONE INTERNA - La pavimentazione dei locali aperti sul lato cortile interno è stata realizzata in battuto di cemento, quella degli altri locali in piastrelle monocottura 20x20 cm, di colore e disegni vari (anche nello stesso ambiente).

INFISSI ESTERNI E INTERNI - Gli infissi esterni sono ciechi se in legno, oppure vetrati con telaio in PVC; una delle finestre che si affaccia sulla via Sardegna è priva di infisso, ed è parimenti priva di infisso una porta-finestra che si affaccia sul cortile interno.

SCALE - La scala di accesso al 1° piano è in cemento armato.

IMPIANTO ELETTRICO - E' a vista con tensione nominale 220 V.

IMPIANTO IDRICO - Sottotraccia.

IMPIANTO TERMICO - Non esiste alcun impianto termico. E' presente un caminetto nel vano cucina del piano terra.

TERRENO ESCLUSIVO - L'immobile è stato edificato su un lotto di 2629 mq sul quale l'immobile pignorato copre una superficie di 276 mq, e il fabbricato di recente costruzione copre una superficie di 176 mq; rimane quindi a disposizione esclusiva una superficie di 1.177 mq.

POSTO AUTO - La superficie ad uso esclusivo di 1.177 mq è a disposizione per posti auto; inoltre sono presenti n. 3 garage coperti dei quali due di 36 mq ed uno di 76 mq.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

ESPOSIZIONE - Il prospetto principale, quello sulla via Conte Cao, è orientato a nord-ovest.

ALTEZZA UTILE INTERNA - L'altezza utile dei locali è di 2,85 m.

STRUTTURE VERTICALI - La struttura portante è mista: perimetralmente è costituita da muratura portante di blocchetti di calcestruzzo 15x30x30 cm, centralmente vi è un telaio in cemento armato, sostenuto centralmente da n. 3 pilastri; le travi sono ribassate.

SOLAI - I solai intermedi sono a struttura mista in travetti prefabbricati del tipo cls vibrocompresso con alleggerimento di pignatte in laterizio dello spesso totale di 20 cm (16+4).

COPERTURA - Il solaio di copertura è inclinato su due falde a colmo centrale, a struttura mista in travetti prefabbricati del tipo cls vibrocompresso e alleggerimento di pignatte in laterizio dello spesso totale di 30 cm (25+5).

MANTO DI COPERTURA - Tegole portoghesi su guaina butilica da 4 mm retinata, con isolamento termico in sughero.

PARETI INTERNE ED ESTERNE - Le pareti esterne sono in muratura portante di blocchetti di calcestruzzo da 25 cm, con isolamento perimetrale in sughero; quelle interne in laterizio forato da 8 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA - La pavimentazione dei locali interni è in parquet con essenze di colore chiaro, mentre è in piastrelle di maiolica la pavimentazione e il rivestimento murario dei bagni.

INFISSI ESTERNI E INTERNI - Gli infissi esterni hanno telaio in legno tinteggiato di bianco, con vetro-camera; le porte interne sono in legno tamburato.



SCALE - Vi sono due scale che danno accesso al piano rialzato, una dal giardino antistante il fabbricato e una laterale cui si accede dal retro della struttura: entrambe hanno struttura in cemento armato non rivestito.

IMPIANTO ELETTRICO - E' incassato in tubi di PVC sottotraccia, tensione nominale 220 V monofase, conduttori di rame isolato, impianto di messa a terra.

IMPIANTO IDRICO - Quello esterno in Polietilene (PE) ad alta densità (AD) da 53 mm, quello interno in tubi di rame.

IMPIANTO ACQUE BIANCHE - In tubi di cemento da 300 mm collegati alle rete comunale nella via Conte Cao.

IMPIANTO TERMICO - Non esiste alcun impianto termico. E' presente un caminetto nel vano cucina pranzo.

TERRENO ESCLUSIVO - L'immobile descritto nella presente perizia è stato edificato su un lotto di 2.629 mq sul quale insiste anche l'immobile oggetto del pignoramento: i due immobili ricoprono in totale una superficie di 452 mq.

Nell'area rimanente, della superficie di 1.177 mq, è stato realizzato un giardino di circa 600 mq posto tra la recinzione sulla via Conte Cao e il fabbricato; rimane libera e di esclusiva pertinenza del lotto una superficie di 1.577 mq.

POSTO AUTO - L'area libera della superficie di 1.577 mq è sufficiente per realizzare 165 mq di posti auto pari a 1/10 della cubatura.

SOFFITTA - Il livello sovrastante l'appartamento è mansardato ed è completamente tramezzato al rustico.

SEMINTERRATO - Il livello sottostante l'appartamento è seminterrato e adibito a officina meccanica utilizzata dall'esecutato per la sua attività.

BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

ESPOSIZIONE - Il prospetto principale, quello sulla via Conte Cao, è orientato a nord-ovest.

ALTEZZA UTILE INTERNA - L'altezza utile dei locali al colmo è di 3,27 m, quella minima di 2,25 m, con un valore medio di 2,75 m.

STRUTTURE VERTICALI - La struttura portante è mista: perimetralmente è costituita da muratura portante di blocchetti di calcestruzzo 15x30x30 cm, centralmente vi è un telaio in cemento armato, sostenuto centralmente da n. 3 pilastri; le travi sono ribassate.

SOLAI - I solai intermedi sono a struttura mista in travetti prefabbricati del tipo cls vibrocompresso con alleggerimento di pignatte in laterizio dello spesso totale di 20 cm (16+4).

COPERTURA - Il solaio di copertura è inclinato su due falde a colmo centrale, a struttura mista in travetti prefabbricati del tipo cls vibrocompresso e alleggerimento di pignatte in laterizio dello spesso totale di 30 cm (25+5).

MANTO DI COPERTURA - Tegole portoghesi su guaina butilica da 4 mm retinata, con isolamento termico in sughero.



PARETI INTERNE ED ESTERNE - Le pareti esterne sono in muratura portante di blocchetti di calcestruzzo da 25 cm, con isolamento perimetrale in sughero; quelle interne in laterizio forato da 8 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA - Nessuna pavimentazione, il massetto è a vista.

INFISSI ESTERNI E INTERNI - Non c'è alcun infisso, né esterno che interno.

SCALE - Si accede alla mansarda per mezzo di una scala a chiocciola che parte dal balcone coperto che cinge su tre lati il piano rialzato; al balcone si giunge da una scala in cemento armato posta nella parte retrostante il fabbricato.

IMPIANTO ELETTRICO - Nessun impianto elettrico.

IMPIANTO IDRICO - Nessun impianto idrico.

IMPIANTO TERMICO - Non esiste alcun impianto termico.

TERRENO ESCLUSIVO - L'immobile descritto nella presente perizia è stato edificato su un lotto di 2.629 mq sul quale insiste anche l'immobile oggetto del pignoramento: i due immobili ricoprono in totale una superficie di 452 mq.

Nell'area rimanente, della superficie di 1.177 mq, è stato realizzato un giardino di circa 600 mq posto tra la recinzione sulla via Conte Cao e il fabbricato; rimane libera e di esclusiva pertinenza del lotto una superficie di 1.577 mq.

POSTO AUTO - L'area libera della superficie di 1.577 mq è sufficiente per realizzare 165 mq di posti auto pari a 1/10 della cubatura.

PIANO RIALZATO - Il livello sottostante la mansarda è il piano rialzato dell'immobile occupato da una abitazione civile.

SEMINTERRATO - Il livello sottostante l'appartamento è seminterrato e adibito a officina meccanica utilizzata dall'esecutato per la sua attività.

BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

ESPOSIZIONE - L'ingresso dell'officina è orientato a sud-ovest.

ALTEZZA UTILE INTERNA - L'altezza utile de locale è di 3,60 m.

STRUTTURE VERTICALI - La struttura portante è mista: perimetralmente è costituita da muratura portante di blocchetti di calcestruzzo 15x30x30 cm, centralmente vi è un telaio in cemento armato, sostenuto centralmente da n. 3 pilastri; le travi sono ribassate.

SOLAI - I solai intermedi sono a struttura mista in travetti prefabbricati del tipo cls vibrocompresso con alleggerimento di pignatte in laterizio dello spesso totale di 20 cm (16+4).

COPERTURA - Il solaio di copertura è inclinato su due falde a colmo centrale, a struttura mista in travetti prefabbricati del tipo cls vibrocompresso e alleggerimento di pignatte in laterizio dello spesso totale di 30 cm (25+5).

MANTO DI COPERTURA - Tegole portoghesi su guaina butilica da 4 mm retinata, con isolamento termico in sughero.

PARETI INTERNE ED ESTERNE - Le pareti esterne sono in cemento armato per la parte interrata e in muratura portante di blocchetti di calcestruzzo da 25 cm, con isolamento perimetrale in sughero, per la parte fuori terra; quelle interne sono quelle che delimitano il bagno e sono in laterizio forato da 8 cm.

PAVIMENTAZIONE INTERNA - La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle monocottura 10x20 cm di colore marrone chiaro.

INFISSI ESTERNI E INTERNI - Gli infissi esterni sono del tipo a vasistas, hanno telaio in legno tinteggiato di bianco, con vetro-camera; le porte interne sono in legno tamburato.

SCALE - Non vi sono scale.

IMPIANTO ELETTRICO - E' incassato in tubi di PVC sottotraccia, tensione nominale 220 V monofase, conduttori di rame isolato, impianto di messa a terra.

IMPIANTO IDRICO - Quello esterno in Polietilene (PE) ad alta densità (AD) da 53 mm, quello interno in tubi di rame.

IMPIANTO ACQUE BIANCHE - In tubi di cemento da 300 mm collegati alle rete comunale nella via Conte Cao.

IMPIANTO TERMICO - Non esiste alcun impianto termico.

TERRENO ESCLUSIVO - L'immobile descritto nella presente perizia è stato edificato su un lotto di 2.629 mq sul quale insiste anche l'immobile oggetto del pignoramento: i due immobili ricoprono in totale una superficie di 452 mq.

Nell'area rimanente, della superficie di 1.177 mq, è stato realizzato un giardino di circa 600 mq posto tra la recinzione sulla via Conte Cao e il fabbricato; rimane libera e di esclusiva pertinenza del lotto una superficie di 1.577 mq.

POSTO AUTO - L'area libera della superficie di 1.577 mq è sufficiente per realizzare 165 mq di posti auto pari a 1/10 della cubatura.

SOFFITTA - Il livello sovrastante l'officina è quello rialzato occupato dal domicilio dell'esecutato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61
- **Bene 2** - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59
- **Bene 3** - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61
- **Bene 4** - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59



TITOLARITÀ

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

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



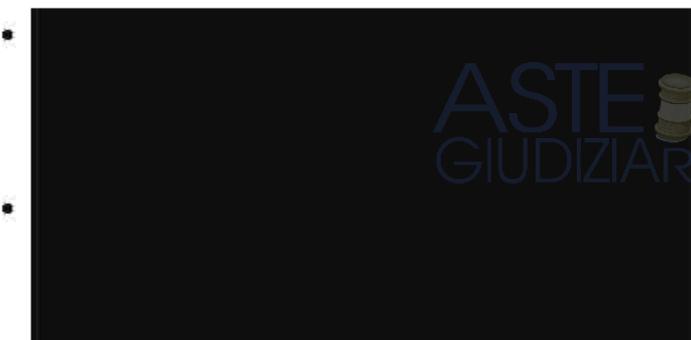
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

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



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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La certificazione della proprietà del fabbricato (costituito da seminterrato, rialzato e mansarda) si evince da due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Selegas, per richiedere le quali gli esecutati si qualificano come proprietari dell'intero fabbricato.

La prima Concessione Edilizia è la n. 248/53/92 rilasciata il 2 settembre 1992 con la quale si concede "La costruzione di un fabbricato ad uso officina meccanica al piano seminterrato".

La seconda Concessione Edilizia è la n. 297/62/92/2 relativa alla pratica edilizia 297/62/93 rilasciata il 21 dicembre 1993 con la quale si concede "La variante alla costruzione di un locale ad uso Officina



Meccanica e alla costruzione in sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione del tipo unifamiliare, costituito da un piano rialzato e da una mansarda".

BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

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

-
-



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

-
-



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La certificazione della proprietà del fabbricato (costituito da seminterrato, rialzato e mansarda) si evince da due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Selegas, per richiedere le quali gli esecutati si qualificano come proprietari dell'intero fabbricato.

La prima Concessione Edilizia è la n. 248/53/92 rilasciata il 2 settembre 1992 con la quale si concede "La costruzione di un fabbricato ad uso officina meccanica al piano seminterrato".

La seconda Concessione Edilizia è la n. 297/62/92/2 relativa alla pratica edilizia 297/62/93 rilasciata il 21 dicembre 1993 con la quale si concede "La variante alla costruzione di un locale ad uso Officina Meccanica e alla costruzione in sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione del tipo unifamiliare, costituito da un piano rialzato e da una mansarda".

BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

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

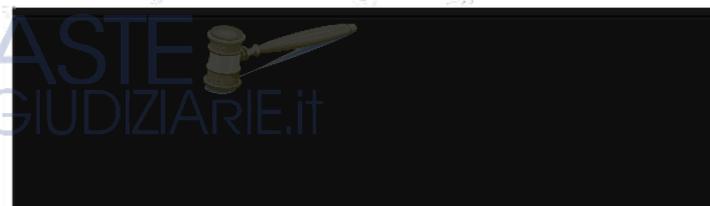
-
-



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

-
-



perizia immobiliare 319/2013 - pag. 35/49



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La certificazione della proprietà del fabbricato (costituito da seminterrato, rialzato e mansarda) si evince da due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Selegas, per richiedere le quali gli esecutati si qualificano come proprietari dell'intero fabbricato.

La prima Concessione Edilizia è la n. 248/53/92 rilasciata il 2 settembre 1992 con la quale si concede "La costruzione di un fabbricato ad uso officina meccanica al piano seminterrato".

La seconda Concessione Edilizia è la n. 297/62/92/2 relativa alla pratica edilizia 297/62/93 rilasciata il 21 dicembre 1993 con la quale si concede "La variante alla costruzione di un locale ad uso Officina Meccanica e alla costruzione in sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione del tipo unifamiliare, costituito da un piano rialzato e da una mansarda".



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

L'immobile risulta libero

Gli esecutati hanno pieno possesso dell'immobile.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

Gli esecutati hanno pieno possesso dell'immobile.

BENE 3 - MANSARDA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 61

L'immobile risulta libero

Gli esecutati hanno pieno possesso dell'immobile.

BENE 4 - OFFICINA UBICATA A SELEGAS (CA) - VIA CONTE CAO 59

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

Gli esecutati hanno pieno possesso dell'immobile.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61
L'immobile ha il prospetto principale sulla via Sardegna ed è costituito, al piano terra, da quattro vani di forma quadrata allineati, sopra i quali vi sono altri quattro vani delle stesse dimensioni, così da formare un parallelepipedo. Alle due estremità laterali vi sono degli altri locali chiusi solo su tre lati che fungevano da ricovero per automobili. L'accesso può avvenire sia dalla via Sardegna al civico 4 da una porta metallica, che dalla via Conte Cao al civico 61 da un cancello carrabile dove, percorso un breve cortile interno, si giunge alla parte posteriore dell'immobile. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 201, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 201, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 47.995,50

Si è utilizzato il metodo sintetico comparativo per il quale il valore di mercato dei beni simili è di €/mq 350,00. Si ritiene però di deprezzare l'immobile del 50% tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e dello stato conservativo, fatiscente e in totale stato di abbandono.

- **Bene 2** - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59
Si tratta di un appartamento ubicato al piano rialzato di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda. Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato. All'appartamento si accede dal civico 61 attraverso un cancello pedonale; superato questo si giunge alle scale per l'accesso al piano rialzato, dopo avere attraversato un giardino. Anche alla mansarda si può accedere autonomamente, per mezzo di una scala a chiocciola ubicata sul terrazzo in aggetto che circonda su tre lati il piano rialzato; per giungere alla scala a chiocciola bisogna circum-navigare l'edificio accedendo dal cancello carrabile del civico 61. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 116.706,00

- **Bene 3** - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61
Si tratta di una mansarda facente parte di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda. Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato. All'appartamento si accede dal civico 61 attraverso un cancello pedonale; superato questo si giunge alle scale per l'accesso al piano rialzato, dopo avere attraversato un giardino. Anche alla mansarda si può accedere autonomamente, per mezzo di una scala a chiocciola ubicata sul terrazzo in aggetto che circonda su tre lati il piano rialzato; per giungere alla scala a chiocciola bisogna circum-navigare l'edificio accedendo dal cancello carrabile del civico 61. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 45.636,00

- **Bene 4** - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59
Si tratta di una officina meccanica ubicata al seminterrato di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda. Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato stesso. L'accesso all'officina avviene, percorsa una piccola rampa discendente, da una apertura carrabile chiusa da una serranda. L'officina è dotata di bagno e antibagno. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 105.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 - Appartamento Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61	274,26 mq	175,00 €/mq	€ 47.995,50	100,00	€ 47.995,50
Bene 2 - Appartamento Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59	194,51 mq	600,00 €/mq	€ 116.706,00	100,00	€ 116.706,00
Bene 3 - Mansarda Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61	152,12 mq	300,00 €/mq	€ 45.636,00	100,00	€ 45.636,00
Bene 4 - Officina Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59	175,60 mq	600,00 €/mq	€ 105.360,00	100,00	€ 105.360,00
Totale lotto:					€ 315.697,50

Valore finale di stima: € 315.697,50

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

Elmas, li 17/05/2015

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

Ing. Roberto Arbus

ASTE
GIUDIZIARIE.it

perizia immobiliare 319/2013 - pag. 38/49

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 36 Foto - ALL. 1 - Bene 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/03/2015)
- ✓ N° 22 Altri allegati - ALL. 2 - Bene 1 - Mappe, planimetrie, ortofoto, tavole, visure (Aggiornamento al 01/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 3 - Bene 1 - APE (Aggiornamento al 04/05/2015)
- ✓ N° 36 Foto - ALL. 4 - Bene 2 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/05/2015)
- ✓ N° 20 Altri allegati - ALL. 5 - Bene 2 - Concessioni, mappe, planimetrie, ortofoto, visure (Aggiornamento al 01/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 6 - Bene 2 - APE (Aggiornamento al 16/05/2015)
- ✓ N° 20 Foto - ALL. 7 - Bene 3 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/05/2015)
- ✓ N° 20 Altri allegati - ALL. 8 - Bene 3 - Concessioni, mappe, planimetrie, ortofoto, tavole, visure (Aggiornamento al 01/04/2015)
- ✓ N° 16 Foto - ALL. 9 - Bene 4 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/05/2015)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL. 10 - Bene 4 - Concessioni, mappe, planimetrie, ortofoto, tavole, visure (Aggiornamento al 01/04/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 11 - Bene 4 - APE (Aggiornamento al 18/05/2015)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61
L'immobile ha il prospetto principale sulla via Sardegna ed è costituito, al piano terra, da quattro vani di forma quadrata allineati, sopra i quali vi sono altri quattro vani delle stesse dimensioni, così da formare un parallelepipedo. Alle due estremità laterali vi sono degli altri locali chiusi solo su tre lati che fungevano da ricovero per automobili. L'accesso può avvenire sia dalla via Sardegna al civico 4 da una porta metallica, che dalla via Conte Cao al civico 61 da un cancello carrabile dove, percorso un breve cortile interno, si giunge alla parte posteriore dell'immobile. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 201, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 201, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove l'immobile è stato edificato ricade in Zona B di completamento residenziale, per cui l'utilizzazione è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale. La Zona B di completamento residenziale ha indice fondiario 3,00 mc/mq e rapporto di copertura 0,70 mq/mq. Successivamente al pignoramento il lotto è stato frazionato e attualmente l'immobile ricade su una particella catastale di 454 mq che permette l'edificazione di una volumetria non superiore a 1.362 mc e una copertura dell'area di 318 mq. L'edificio ha una volumetria 1.246 mc su una superficie di 180 mq, inferiori ai valori massimi consentiti, e rispetta le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione ed è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico.
- **Bene 2** - Appartamento ubicato a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59
Si tratta di un appartamento ubicato al piano rialzato di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda. Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato. All'appartamento si accede dal civico 61 attraverso un cancello pedonale; superato questo si giunge alle scale per l'accesso al piano rialzato, dopo avere attraversato un giardino. Anche alla mansarda si può accedere autonomamente, per mezzo di una scala a chiocciola ubicata sul terrazzo in aggetto che circonda su tre lati il piano rialzato; per giungere alla scala a chiocciola bisogna circum-navigare l'edificio accedendo dal cancello carrabile del civico 61. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento fa parte di un immobile edificato in Zona B di completamento residenziale, per cui l'utilizzazione è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale. La Zona B di completamento residenziale ha indice fondiario 3,00 mc/mq e rapporto di copertura 0,70 mq/mq. Quando l'edificio è stato costruito ricadeva su un lotto di 2.629 mq che permetteva pertanto la realizzazione di 7.887 mc su una superficie massima di 1.840 mq. Nello stesso lotto già insisteva l'immobile oggetto del pignoramento (bene n.1 via Conte Cao 61) con una volumetria di 1.246 mc su una superficie di 180 mq. L'immobile che contiene l'appartamento oggetto della presente perizia ha una volumetria di 1.613 mc su una superficie di 263 mq. In totale i due immobili sommano quindi una volumetria di 2.859 mq (< 7.887 mc) su una superficie di 443 mq (< 1.840 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti sul lotto di 2.629 mq. Inoltre, poiché l'immobile rispettava anche le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione era regolare dal punto di vista urbanistico. Successivamente al pignoramento il lotto è stato frazionato e attualmente l'immobile oggetto



della presente perizia ricade su una particella catastale di 1.750 mq che permette l'edificazione di una volumetria non superiore a 5.250 mc e una massima copertura dell'area di 1.225 mq. L'immobile ha una volumetria di 1.613 mq (< 5.250 mc) su una superficie di 263 mq (< 1.225 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti; inoltre, visto che anche su questo lotto rispetta le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione, è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico anche allo stato attuale.

- **Bene 3** - Mansarda ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61

Si tratta di una mansarda facente parte di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda. Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato. All'appartamento si accede dal civico 61 attraverso un cancello pedonale; superato questo si giunge alle scale per l'accesso al piano rialzato, dopo avere attraversato un giardino. Anche alla mansarda si può accedere autonomamente, per mezzo di una scala a chiocciola ubicata sul terrazzo in aggetto che circonda su tre lati il piano rialzato; per giungere alla scala a chiocciola bisogna circumnavigare l'edificio accedendo dal cancello carrabile del civico 61. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: La mansarda fa parte di un immobile edificato in Zona B di completamento residenziale, per cui l'utilizzazione è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale. La Zona B di completamento residenziale ha indice fondiario 3,00 mc/mq e rapporto di copertura 0,70 mq/mq. Quando l'edificio è stato costruito ricadeva su un lotto di 2.629 mq che permetteva pertanto la realizzazione di 7.887 mc su una superficie massima di 1.840 mq. Nello stesso lotto già insisteva l'immobile oggetto del pignoramento (bene n.1 via Conte Cao 61) con una volumetria di 1.246 mc su una superficie di 180 mq. L'immobile che contiene la mansarda oggetto della presente perizia ha una volumetria di 1.613 mc su una superficie di 263 mq. In totale i due immobili sommano quindi una volumetria di 2.859 mq (< 7.887 mc) su una superficie di 443 mq (< 1.840 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti sul lotto di 2.629 mq. Inoltre, poiché l'immobile rispettava anche le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione era regolare dal punto di vista urbanistico. Successivamente al pignoramento il lotto è stato frazionato e attualmente l'immobile oggetto della presente perizia ricade su una particella catastale di 1.750 mq che permette l'edificazione di una volumetria non superiore a 5.250 mc e una massima copertura dell'area di 1.225 mq. L'immobile ha una volumetria di 1.613 mq (< 5.250 mc) su una superficie di 263 mq (< 1.225 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti; inoltre, visto che anche su questo lotto rispetta le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione, è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico anche allo stato attuale.

- **Bene 4** - Officina ubicata a Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59

Si tratta di una officina meccanica ubicata al seminterrato di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda. Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato stesso. L'accesso all'officina avviene, percorsa una piccola rampa discendente, da una apertura carrabile chiusa da una serranda. L'officina è dotata di bagno e antibagno. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: L'officina fa parte di un immobile edificato in Zona B di completamento residenziale, per cui l'utilizzazione è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale. La Zona B di completamento residenziale ha indice fondiario 3,00 mc/mq e rapporto di copertura 0,70 mq/mq. Quando l'edificio è stato costruito ricadeva su un



lotto di 2.629 mq che permetteva pertanto la realizzazione di 7.887 mc su una superficie massima di 1.840 mq. Nello stesso lotto già insisteva l'immobile oggetto del pignoramento (bene n.1 via Conte Cao 61) con una volumetria di 1.246 mc su una superficie di 180 mq. L'immobile che contiene l'officina oggetto della presente perizia ha una volumetria di 1.613 mc su una superficie di 263 mq. In totale i due immobili sommano quindi una volumetria di 2.859 mq (< 7.887 mc) su una superficie di 443 mq (< 1.840 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti sul lotto di 2.629 mq. Inoltre, poiché l'immobile rispettava anche le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione era regolare dal punto di vista urbanistico. Successivamente al pignoramento il lotto è stato frazionato e attualmente l'immobile oggetto della presente perizia ricade su una particella catastale di 1.750 mq che permette l'edificazione di una volumetria non superiore a 5.250 mc e una massima copertura dell'area di 1.225 mq. L'immobile ha una volumetria di 1.613 mq (< 5.250 mc) su una superficie di 263 mq (< 1.225 mq), valori inferiori ai valori massimi consentiti; inoltre, visto che anche su questo lotto rispetta le distanze e le altezze prescritte dalle Norme di Attuazione, è pertanto regolare dal punto di vista urbanistico anche allo stato attuale.

Prezzo base d'asta: € 315.697,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 319/2013 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 315.697,50

Bene 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 201, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 201, Qualità ENTE URBANO	Superficie	274,26 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	L'immobile ha il prospetto principale sulla via Sardegna ed è costituito, al piano terra, da quattro vani di forma quadrata allineati, sopra i quali vi sono altri quattro vani delle stesse dimensioni, così da formare un parallelepipedo. Alle due estremità laterali vi sono degli altri locali chiusi solo su tre lati che fungevano da ricovero per automobili. L'accesso può avvenire sia dalla via Sardegna al civico 4 da una porta metallica, che dalla via Conte Cao al civico 61 da un cancello carrabile dove, percorso un breve cortile interno, si giunge alla parte posteriore dell'immobile. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO	Superficie	194,51 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Si tratta di un appartamento ubicato al piano rialzato di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda. Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato. All'appartamento si accede dal civico 61 attraverso un cancello pedonale; superato questo si giunge alle scale per l'accesso al piano rialzato, dopo avere attraversato un giardino. Anche alla mansarda si può accedere autonomamente, per mezzo di una scala a chiocciola ubicata sul terrazzo in oggetto che circonda su tre lati il piano rialzato; per giungere alla scala a chiocciola bisogna circum-navigare l'edificio accedendo dal cancello carrabile del civico 61. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Bene 3 - Mansarda			
Ubicazione:	Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 61		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mansarda Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO	Superficie	152,12 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	<p>Si tratta di una mansarda facente parte di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda. Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato. All'appartamento si accede dal civico 61 attraverso un cancello pedonale; superato questo si giunge alle scale per l'accesso al piano rialzato, dopo avere attraversato un giardino. Anche alla mansarda si può accedere autonomamente, per mezzo di una scala a chiocciola ubicata sul terrazzo in aggetto che circonda su tre lati il piano rialzato; per giungere alla scala a chiocciola bisogna circum-navigare l'edificio accedendo dal cancello carrabile del civico 61. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene 4 - Officina			
Ubicazione:	Selegas (CA) - VIA CONTE CAO 59		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Officina Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1021, Qualità ENTE URBANO	Superficie	175,60 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	<p>Si tratta di una officina meccanica ubicata al seminterrato di un edificio su tre livelli: seminterrato, piano rialzato e mansarda. Al locale seminterrato si accede autonomamente dal civico 61, superando un cancello carrabile, ed è utilizzato come officina meccanica dall'esecutato stesso. L'accesso all'officina avviene, percorsa una piccola rampa discendente, da una apertura carrabile chiusa da una serranda. L'officina è dotata di bagno e antibagno. Nel cortile interno c'è ampio spazio per parcheggiare. L'immobile si trova nel centro abitato di Selegas con tutti i servizi vicini.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

