

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lostia Andrea Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	12
Premessa.....	12
Lotto 1	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Precisazioni.....	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Descrizione	15
Confini	16
Consistenza	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Dati Catastali	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Composizione lotto.....	20
Titolarità	21
Stato di occupazione	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Patti.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Precisazioni.....	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Descrizione	24
Confini	25
Consistenza	25
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Dati Catastali	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Normativa urbanistica	28

Regolarità edilizia	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Composizione lotto	30
Titolarità	30
Stato di occupazione	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Patti	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Lotto 3	31
Completezza documentazione ex art. 567	32
Precisazioni	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Descrizione	33
Confini	34
Consistenza	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni	35
Dati Catastali	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	38
Composizione lotto	39
Titolarità	39
Stato di occupazione	39
Vincoli od oneri condominiali	39
Patti	39
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Lotto 4	41
Completezza documentazione ex art. 567	42
Precisazioni	42
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli	43
Descrizione	43
Confini	44
Consistenza	44
Stato conservativo	45

Parti Comuni.....	45
Dati Catastali.....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Composizione lotto.....	49
Titolarità.....	49
Stato di occupazione.....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Patti.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Lotto 5.....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Precisazioni.....	52
Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	53
Descrizione.....	53
Confini.....	54
Consistenza.....	54
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54
Dati Catastali.....	54
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Composizione lotto.....	57
Titolarità.....	58
Stato di occupazione.....	58
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Patti.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Lotto 6.....	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Precisazioni.....	60
Provenienze Ventennali.....	60
Formalità pregiudizievoli.....	61

Descrizione	61
Confini	62
Consistenza	62
Stato conservativo	62
Parti Comuni	62
Dati Catastali	62
Cronistoria Dati Catastali	63
Normativa urbanistica	64
Regolarità edilizia	64
Caratteristiche costruttive prevalenti	65
Composizione lotto	66
Titolarità	66
Stato di occupazione	66
Vincoli od oneri condominiali	66
Patti	66
Servitù, censo, livello, usi civici	66
Lotto 7	67
Completezza documentazione ex art. 567	68
Precisazioni	68
Provenienze Ventennali	68
Formalità pregiudizievoli	69
Descrizione	69
Confini	70
Consistenza	70
Stato conservativo	70
Parti Comuni	70
Dati Catastali	70
Cronistoria Dati Catastali	71
Normativa urbanistica	72
Regolarità edilizia	72
Caratteristiche costruttive prevalenti	73
Composizione lotto	73
Titolarità	74
Stato di occupazione	74
Vincoli od oneri condominiali	74
Patti	74
Servitù, censo, livello, usi civici	74
Lotto 8	75

Completezza documentazione ex art. 567.....	76
Precisazioni.....	76
Provenienze Ventennali	76
Formalità pregiudizievoli	77
Descrizione	77
Confini	78
Consistenza	78
Stato conservativo	78
Parti Comuni.....	78
Dati Catastali	78
Cronistoria Dati Catastali.....	79
Normativa urbanistica	80
Regolarità edilizia	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
Composizione lotto.....	82
Titolarità	82
Stato di occupazione	82
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Patti	82
Servitù, censo, livello, usi civici	82
Lotto 9	83
Completezza documentazione ex art. 567.....	84
Precisazioni.....	84
Provenienze Ventennali	84
Formalità pregiudizievoli	85
Descrizione	85
Confini	86
Consistenza	86
Stato conservativo	86
Parti Comuni.....	86
Dati Catastali	86
Cronistoria Dati Catastali.....	87
Normativa urbanistica	88
Regolarità edilizia	88
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Composizione lotto.....	90
Titolarità	90
Stato di occupazione	90

Vincoli od oneri condominiali.....	90
Patti.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici	90
Lotto 10	91
Completezza documentazione ex art. 567.....	92
Precisazioni.....	92
Provenienze Ventennali	92
Formalità pregiudizievoli	93
Descrizione	93
Confini	94
Consistenza	94
Stato conservativo	94
Parti Comuni.....	94
Dati Catastali	94
Cronistoria Dati Catastali.....	95
Normativa urbanistica	96
Regolarità edilizia	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	97
Composizione lotto.....	98
Titolarità	98
Stato di occupazione	98
Vincoli od oneri condominiali.....	98
Patti.....	98
Servitù, censo, livello, usi civici	98
Lotto 11	99
Completezza documentazione ex art. 567.....	100
Precisazioni.....	100
Provenienze Ventennali.....	100
Formalità pregiudizievoli.....	101
Descrizione.....	101
Confini	102
Consistenza	102
Stato conservativo.....	102
Parti Comuni.....	102
Dati Catastali.....	102
Cronistoria Dati Catastali.....	103
Normativa urbanistica.....	104
Regolarità edilizia.....	104

Caratteristiche costruttive prevalenti	105
Composizione lotto	106
Titolarità.....	106
Stato di occupazione	106
Vincoli od oneri condominiali	106
Patti	106
Servitù, censo, livello, usi civici	106
Lotto 12.....	107
Completezza documentazione ex art. 567	108
Precisazioni	108
Provenienze Ventennali.....	108
Formalità pregiudizievoli.....	109
Descrizione.....	109
Confini	110
Consistenza	110
Stato conservativo.....	110
Parti Comuni.....	110
Dati Catastali.....	110
Cronistoria Dati Catastali	111
Normativa urbanistica.....	112
Regolarità edilizia.....	112
Caratteristiche costruttive prevalenti	113
Composizione lotto	114
Titolarità.....	114
Stato di occupazione	114
Vincoli od oneri condominiali	114
Patti	114
Servitù, censo, livello, usi civici	114
Lotto 13.....	115
Completezza documentazione ex art. 567	116
Precisazioni	116
Provenienze Ventennali.....	116
Formalità pregiudizievoli.....	117
Descrizione.....	117
Confini	118
Consistenza	118
Stato conservativo.....	118
Parti Comuni.....	118

Dati Catastali.....	118
Cronistoria Dati Catastali.....	119
Normativa urbanistica.....	120
Regolarità edilizia.....	120
Caratteristiche costruttive prevalenti	121
Composizione lotto	122
Titolarità.....	122
Stato di occupazione	122
Vincoli od oneri condominiali	122
Patti	122
Servitù, censo, livello, usi civici	122
Lotto 14.....	123
Completezza documentazione ex art. 567	124
Precisazioni	124
Provenienze Ventennali.....	124
Formalità pregiudizievoli.....	125
Descrizione.....	125
Confini	126
Consistenza	126
Stato conservativo.....	126
Parti Comuni	126
Dati Catastali.....	126
Cronistoria Dati Catastali	127
Normativa urbanistica.....	128
Regolarità edilizia.....	128
Caratteristiche costruttive prevalenti	129
Composizione lotto	130
Titolarità.....	130
Stato di occupazione	130
Vincoli od oneri condominiali	130
Patti	130
Servitù, censo, livello, usi civici	130
Stima / Formazione lotti	131
Lotto 1.....	131
Lotto 2.....	132
Lotto 3.....	134
Lotto 4.....	136
Lotto 5.....	138

Lotto 6.....	139
Lotto 7.....	140
Lotto 8.....	141
Lotto 9.....	143
Lotto 10.....	144
Lotto 11.....	145
Lotto 12.....	146
Lotto 13.....	148
Lotto 14.....	149
Riepilogo bando d'asta.....	152
Lotto 1.....	152
Lotto 2.....	152
Lotto 3.....	153
Lotto 4.....	153
Lotto 5.....	154
Lotto 6.....	154
Lotto 7.....	155
Lotto 8.....	155
Lotto 9.....	156
Lotto 10.....	156
Lotto 11.....	157
Lotto 12.....	157
Lotto 13.....	157
Lotto 14.....	158
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2021 del R.G.E.....	159
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.203,85	159
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 130.126,49.....	159
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 112.921,25.....	160
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 161.384,00.....	161
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 9.045,00	162
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 7.458,75	162
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 8.690,55	163
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 4.977,00	163
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 5.917,60	164
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 4.690,40	165
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 7.560,80	165
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 4.960,80	166
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 4.232,80	166

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®

In data 16/01/2023, il sottoscritto Ing. Lostia Andrea Mario, con studio in Via dei Tritoni, 20 - 09126 - Cagliari (CA), email ing.lostia@tiscali.it, PEC andreamario.lostia@ingpec.eu, Fax 070 302 758, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 3
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 4
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra
- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia monolocale, ubicata al piano primo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro.

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

L'immobile è costituito da disimpegno di ingresso, monolocale, bagno, locale di sgombero, una veranda coperta, terrazza, giardino. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato.

Le condizioni sono discrete, ma risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione.

Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.

Il giardino è incolto e attualmente non praticabile a causa della presenza di rovi, cespugli ed erbe infestanti.

La copertura dell'appartamento (ad eccezione del locale di sgombero) è costituita dalle terrazze a livello degli immobili di cui ai Subalterni 9 e 10, posti al livello superiore.

CONFINI

Est: terreno di altra proprietà; giardini di cui al Sub 10 e Sub 9 della medesima palazzina B.

Sud: terreno di altra proprietà; cantina di cui al Sub 26 della medesima particella.

Ovest: appartamento di cui al Sub 5 della medesima particella; corpo scala di cui al Sub 35 della medesima particella.

Nord: altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,99 mq	65,38 mq	1	65,38 mq	2,70 m	1
Veranda	9,36 mq	10,31 mq	0,65	6,70 mq	2,70 m	1
Terrazza a livello	46,21 mq	47,63 mq	0,15	7,14 mq	0,00 m	1
Giardino	75,50 mq	75,50 mq	0,10	7,55 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				86,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è libero.

L'appartamento è rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione e, pertanto, risente della totale mancanza di pulizia e manutenzione.

Sono presenti, all'interno e all'esterno (veranda etc.) dell'immobile, tracce di umidità e muffe; soprattutto nelle pareti contro terra del soggiorno e del bagno.

Il portoncino d'ingresso, forzato dal custode giudiziario per consentire l'accesso all'immobile, è da sostituire.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono parti comuni con altre unità immobiliari del medesimo edificio (palazzina B), quali:

- l'ingresso pedonale comune dalla pubblica via (via Sant'Anna), attraverso una scala esterna che conduce ad una terrazza posta a quota più alta rispetto al piano stradale (Sub 37);

- l'ingresso e il corpo scale con ascensore (Sub 35).

L'immobile, inoltre, condivide alcune parti comuni condominiali con la palazzina A: accesso all'autorimessa e spazi di manovra della stessa (Sub 36).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	6		A2	7	3 vani	79	209,17	1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

La visura storica, oltre alla superficie catastale di 79 mq, riporta la superficie totale, escluse le aree scoperte, di 63 mq.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei tramezzi interni e degli infissi interni ed esterni. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559

		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 6 Categoria A2 Cl.8, Cons. 3 vani Rendita € 247,90 Piano 1
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3 vani Rendita € 209,17 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 08/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 3 vani Superficie catastale 79 Rendita € 209,17 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"

- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".

- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..

- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si è riscontrata la generale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni nelle dimensioni totali e della posizione dei tramezzi interni e degli infissi interni ed esterni. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

In particolare, tuttavia, si sono riscontrate irregolarità, in relazione agli spazi pertinenziali (terrazza e giardino), tra quanto risulta nel progetto approvato e quanto rilevato in loco. Le difformità potranno essere sanate con una comunicazione di mancata SCIA (costo approssimativo 1.200,00 Euro) che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 Euro.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario. Nulla risulta in relazione all'impianto di climatizzazione e all'impianto del gas. Si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a 400,00 Euro per la redazione della Dichiarazione di Conformità mancante.

Per quanto riguarda l'assenza dell'APE, si stimano in 300,00 Euro gli oneri professionali da sostenere per la redazione dell'Attestato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale, lo stato di manutenzione è discreto, ma risente della mancata manutenzione e pulizia negli anni; l'appartamento, infatti, è rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: Nord (principale) e Est;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.; muri contro terra in c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento a falde inclinate (per la palazzina B); la copertura dell'immobile di cui al Sub 6 (con esclusione del locale di sgombero), invece, è costituita dalle terrazze a livello degli immobili di cui ai Subalterni 9 e 10, posti al livello superiore;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: tamponature in laterizio, a cassetta, con coibentazione esterna (come risulta dalla relazione tecnica del progetto di variante approvato); pareti esterne intonacate e pitturate con vernici al quarzo;

Pareti interne: in laterizio, intonacate e pitturate con idropittura;

Pavimentazioni interne (ed esterne su verande e terrazze): grés;

Rivestimenti pareti cucina, bagni: grés ceramico;

Infissi esterni: alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, con persiane di analoghe caratteristiche;

Infissi interni: legno tamburato;

Portoncino di ingresso: finitura tipo legno, con blindatura;

Rifiniture:

Volte: intonacate e pitturate con idropittura;

Scale: scale comuni condominiali rivestite in marmo;

Impianto elettrico: presente, sottotraccia a 220 V, con sezionatura (luci, prese); impianto videocitofonico presente;

Impianto idrico: presente, con scarichi collegati alla rete di smaltimento pubblica;

Impianto termico-clima: assente;

Gas di città: assente;

APE: assente;

Terreno esclusivo: giardino di proprietà esclusiva;

Posto auto: no;

Soffitta cantina o simili: no;

Dotazioni condominiali: ascensore (fermo per assenza di alimentazione elettrica e per mancata manutenzione negli anni).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia quadrivano con cucina abitabile, ubicata al piano secondo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro.

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

L'immobile è costituito da ingresso soggiorno comunicante con veranda coperta e porzione minore di giardino, disimpegno zona notte, studio, camera da letto doppia con balcone in comune col bagno adiacente, bagno zona notte, camera da letto singola, piccolo disimpegno zona giorno, cucina comunicante con veranda coperta, terrazza a livello e seconda e maggiore porzione di giardino, bagno zona giorno.

Oltre all'ingresso principale è presente un secondo ingresso, attraverso la veranda del soggiorno che si affaccia sul giardino presente nel lato Sud, a sua volta in comunicazione con un cancello pedonale aperto nella via S. Anna.

L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato.

Le condizioni sono discrete, ma risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione.

Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.

Il giardino, in entrambe le porzioni sopra descritte, è incolto e attualmente solo parzialmente praticabile a causa della presenza di rovi, cespugli ed erbe infestanti.

.

L'immobile risulta ubicato al secondo piano della palazzina B (come da tavole di progetto e planimetrie catastali). La presenza di un giardino esclusivo a quota leggermente più bassa rispetto a quella dell'appartamento (circa 1,20 m) è congrua con la natura scoscesa dell'area di sedime del complesso edilizio. I piani terra relativi alle palazzine A e B, infatti, sono posti a quote differenti, con sfalsamento pari ad oltre un piano.

CONFINI

Est: terreno di altra proprietà; altra proprietà rispetto al giardino.

Sud: via S. Anna; terreno di altra proprietà rispetto alla terrazza a livello e al giardino.

Ovest: terrazza condominiale di accesso alla palazzina B (Sub 37); area di accesso all'autorimessa comune alle palazzine A e B (Sub 36).

Nord: immobile di cui al Sub 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	85,56 mq	103,54 mq	1	103,54 mq	2,70 m	2
Veranda (Nord-Est)	6,92 mq	7,46 mq	0,65	4,85 mq	2,70 m	2
Veranda (Sud)	7,47 mq	7,71 mq	0,65	5,01 mq	2,70 m	2
Balcone coperto (Ovest)	8,18 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	2,70 m	2
Terrazza	27,29 mq	28,92 mq	0,15	4,34 mq	0,00 m	2
giardino (Nord-Est)	75,03 mq	75,03 mq	0,10	7,50 mq	0,00 m	2
giardino (Sud)	19,66 mq	19,66 mq	0,10	1,97 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				129,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è libero.

L'appartamento è rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione e, pertanto, risente della totale mancanza di pulizia e manutenzione.

Si è riscontrato qualche danno negli infissi interni (coprifilo mancanti), negli impianti elettrici (videocitofono rimosso) e nell'impianto idrico (saliscendi doccia e placchetta cassetta di scarico wc danneggiati).

Il portoncino d'ingresso, forzato dal custode giudiziario per consentire l'accesso all'immobile, è da sostituire.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono parti comuni con altre unità immobiliari del medesimo edificio (palazzina B), quali:

- l'ingresso pedonale comune dalla pubblica via (via Sant'Anna), attraverso una scala esterna che conduce ad una terrazza posta a quota più alta rispetto al piano stradale (Sub 37);

- l'ingresso e il corpo scale con ascensore (Sub 35).

L'immobile, inoltre, condivide alcune parti comuni condominiali con la palazzina A: accesso all'autorimessa e spazi di manovra della stessa (Sub 36).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	10		A2	7	7 vani	122	488,05	2	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

La visura storica, oltre alla superficie catastale di 122 mq, riporta la superficie totale, escluse le aree scoperte, di 102 mq.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei tramezzi interni e degli infissi interni ed esterni. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 10 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 488,05 Piano 2
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 10 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 488,05 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 10 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale 122 Rendita € 488,05 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si è riscontrata la generale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni nelle dimensioni totali e della posizione dei tramezzi interni e degli infissi interni ed esterni. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

In particolare, tuttavia, si sono riscontrate irregolarità, in relazione alla parete esterna Sud-Est (difformità nell'angolo tra detta parete Sud-Est e la parete Nord-Ovest), tra quanto risulta nel progetto approvato e quanto rilevato in loco. Le difformità potranno essere sanate con una comunicazione di mancata SCIA (costo approssimativo 1.200,00 Euro) che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 Euro.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario. Nulla risulta in relazione all'impianto di climatizzazione e all'impianto del gas. Si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a 400,00 Euro cadauna per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità mancanti.

Per quanto riguarda l'assenza dell'APE, si stimano in 300,00 Euro gli oneri professionali da sostenere per la redazione dell'Attestato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In generale, lo stato di manutenzione è discreto, ma risente della mancata manutenzione e pulizia negli anni; l'appartamento, infatti, è rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione. Si è riscontrato, inoltre, qualche danno negli infissi interni (coprifili mancanti), negli impianti elettrici (videocitofono rimosso) e nell'impianto idrico (saliscendi doccia e cassetta di scarico wc danneggiati).

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: Sud e Ovest;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.; muri contro terra in c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento a falde inclinate;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: tamponature in laterizio, a cassetta, con coibentazione esterna (come risulta dalla relazione tecnica del progetto di variante approvato); pareti esterne intonacate e pitturate con vernici al quarzo;

Pareti interne: in laterizio, intonacate e pitturate con idropittura;

Pavimentazioni interne (ed esterne su verande e terrazze): grés;

Rivestimenti pareti cucina, bagni: grés ceramico;

Infissi esterni: alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, con persiane di analoghe caratteristiche;

Infissi interni: legno tamburato;

Portoncino di ingresso: finitura tipo legno, con blindatura;

Rifiniture:

Volte: intonacate e pitturate con idropittura;

Scale: scale comuni condominiali rivestite in marmo;

Impianto elettrico: presente, sottotraccia a 220 V, con sezionatura (luci, prese, split); impianto videocitofonico presente;

Impianto idrico: presente, con scarichi collegati alla rete di smaltimento pubblica;

Impianto termico-clima: presente, del tipo multisplit a pompa di calore, con unità motocondensante esterna;

Gas di città: assente;

APE: assente;

Terreno esclusivo: giardino di proprietà esclusiva;

Posto auto: no;

Soffitta cantina o simili: no;

Dotazioni condominiali: ascensore (fermo per assenza di alimentazione elettrica e per mancata manutenzione negli anni).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia quadrivano con cucina abitabile, ubicata al piano terzo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro.

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

L'immobile è costituito da ingresso soggiorno, balcone scoperto, disimpegno zona giorno, cucina, disimpegno zona notte, camera da letto doppia comunicante con piccola veranda coperta, camera da letto singola, studio, due bagni, veranda coperta accessibile dalla cucina e dallo studio. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato.

Le condizioni non sono buone, in termini generali, poiché risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione e, in modo particolare, perché l'appartamento è stato pesantemente vandalizzato all'interno.

Sono stati distrutti, infatti, tutti i sanitari (ad eccezione dei piatti doccia), uno split dell'impianto di condizionamento, il videocitofono, alcune componenti dell'impianto elettrico (es. sportelli quadri elettrici) e parte dei coprifili delle porte interne.

Sono presenti, all'interno dell'immobile, alcuni arredi, anch'essi oggetto degli atti di vandalismo.

Si sono rilevate, inoltre, infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno più piccolo, dovute, presumibilmente, a lesioni nelle impermeabilizzazioni della veranda del piano superiore.

Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.

CONFINI

Est: terrazze a livello di proprietà esclusiva riconducibili agli immobili di cui ai subalterni 9 e 10 ubicati al piano secondo.

Sud: appartamento di cui al Sub 12 della medesima particella; corpo scala di cui al Sub 35 (b.c.n.c.).

Ovest: appartamento di cui al Sub 8 della medesima particella (ubicato nella palazzina A, secondo piano).

Nord: terrazza di cui al Sub 5 della medesima particella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	84,89 mq	98,95 mq	1	98,95 mq	2,70 m	3
Veranda (Est)	10,55 mq	11,89 mq	0,65	7,73 mq	2,70 m	3
Veranda (Nord)	3,28 mq	3,71 mq	0,65	2,41 mq	2,70 m	3
balcone coperto (Ovest)	5,37 mq	6,21 mq	0,30	1,86 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				110,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è libero.

L'appartamento è rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione e, pertanto, risente della totale mancanza di pulizia e manutenzione.

Le condizioni non sono buone, in termini generali, poiché risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione e, in modo particolare, perché l'appartamento è stato pesantemente vandalizzato internamente. Sono stati distrutti, infatti, tutti i sanitari (ad eccezione dei piatti doccia), uno split dell'impianto di condizionamento, il videocitofono, alcune componenti dell'impianto elettrico (es. sportelli quadri elettrici) e parte dei coprifilo delle porte interne.

Si sono rilevate, inoltre, infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno più piccolo, dovute, presumibilmente, a lesioni nelle impermeabilizzazioni della veranda del piano superiore.

Il portoncino d'ingresso, forzato dal custode giudiziario per consentire l'accesso all'immobile, è da sostituire.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono parti comuni con altre unità immobiliari del medesimo edificio (palazzina B), quali:

- l'ingresso pedonale comune dalla pubblica via (via Sant'Anna), attraverso una scala esterna che conduce ad una terrazza posta a quota più alta rispetto al piano stradale (Sub 37);
- l'ingresso e il corpo scale con ascensore (Sub 35).

L'immobile, inoltre, condivide alcune parti comuni condominiali con la palazzina A: accesso all'autorimessa e spazi di manovra della stessa (Sub 36).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	11		A2	7	6,5 vani	104	453,19	3	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

La visura storica, oltre alla superficie catastale di 104 mq, riporta la superficie totale, escluse le aree scoperte, di 97 mq.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei tramezzi interni e degli infissi interni ed esterni. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 11 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 3
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 11 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 453,19 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 11 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 104 Rendita € 453,19 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si è riscontrata la generale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni nelle dimensioni totali e della posizione dei tramezzi interni e degli infissi interni ed esterni. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario. Nulla risulta in relazione

all'impianto di climatizzazione e all'impianto del gas. Si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a 400,00 Euro cadauna per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità mancanti.

Per quanto riguarda l'assenza dell'APE, si stimano in 300,00 Euro gli oneri professionali da sostenere per la redazione dell'Attestato.

Relativamente agli impianti, oltre alle opportune verifiche degli stessi dovute al lungo periodo di inattività (circa 15 anni) e alla mancanza di qualsiasi manutenzione, alcuni di essi dovranno essere ripristinati per via degli ingenti danni prodotti da atti vandalici (sostituzione di tutti i sanitari, ad eccezione dei piatti doccia, sostituzione di una unità interna dell'impianto di climatizzazione, sostituzione del videocitofono, verifica dei quadri elettrici e probabile sostituzione delle parti in vista quali sportelli e cornici).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di manutenzione dell'immobile, in generale, non è buono, poiché risente del mancato utilizzo e della mancata manutenzione e pulizia negli anni, essendo rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione. In particolare, lo stato di manutenzione non è soddisfacente poiché l'appartamento è stato oggetto, al suo interno, di atti di vandalismo. Sono stati distrutti, infatti, tutti i sanitari (ad eccezione dei piatti doccia), uno split dell'impianto di condizionamento, il videocitofono, alcune componenti dell'impianto elettrico (es. sportelli quadri elettrici) e parte dei coprifili delle porte interne.

Sono presenti, inoltre, infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno più piccolo.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: Est, Nord e, solo parzialmente, Ovest;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento a falde inclinate;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: tamponature in laterizio, a cassetta, con coibentazione esterna (come risulta dalla relazione tecnica del progetto di variante approvato); pareti esterne intonacate e pitturate con vernici al quarzo;

Pareti interne: in laterizio, intonacate e pitturate con idropittura;

Pavimentazioni interne (ed esterne su verande e terrazze): grés;

Rivestimenti pareti cucina, bagni: grés ceramico;

Infissi esterni: alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, con persiane di analoghe caratteristiche;

Infissi interni: legno tamburato;

Portoncino di ingresso: finitura tipo legno, con blindatura;

Rifiniture:

Volte: intonacate e pitturate con idropittura;

Scale: scale comuni condominiali rivestite in marmo;

Impianto elettrico: presente, sottotraccia a 220 V, con sezionatura (luci, prese, split); impianto videocitofonico presente;

Impianto idrico: presente, con scarichi collegati alla rete di smaltimento pubblica;

Impianto termico-clima: presente, del tipo multisplit a pompa di calore, con unità motocondensante esterna;

Gas di città: assente;

APE: assente;

Terreno esclusivo: no;

Posto auto: no;

Soffitta cantina o simili: no;

Dotazioni condominiali: ascensore (fermo per assenza di alimentazione elettrica e per mancata manutenzione negli anni).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 3

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

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 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia trivano con cucina abitabile, ubicata al piano quarto di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro.

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

L'immobile è costituito da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina abitabile comunicante con un balcone scoperto, disimpegno zona giorno, studio, bagno zona giorno, piccolo disimpegno zona notte, camera da letto doppia, bagno zona notte, grande veranda coperta accessibile dalle tre camere e da un bagno, ampio locale di sgombero ricavato nel sottotetto adiacente, in corrispondenza dell'immobile di cui al Sub 12 (al terzo piano).

L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato.

Le sue condizioni sono a dir poco disastrose, a causa della presenza di svariate decine di piccioni che, da molti anni, nidificano nell'appartamento. L'ingresso dei volatili è consentito attraverso alcune aperture della tettoia in plastica semitrasparente, tipo "onduline", posta a copertura del pozzo luce presente nell'ampio vano sottotetto. A parte gli infissi esterni, ancora abbastanza puliti e in buone condizioni, ogni superficie raggiungibile dai volatili, dagli split al citofono, è ricoperta dagli escrementi dei piccioni; i sanitari, stracolmi di guano, sono utilizzati come nidi e il pavimento, parzialmente ricoperto dal guano, è disseminato di uova e di carcasse di piccioni morti. Il pavimento stesso potrebbe risentire del contatto con il guano. Oltre a ciò, ulteriori danni, dovuti ad atti di vandalismo, sono stati riscontrati nei muri e nelle porte, riempiti di scritte o sporcati in vario modo.

Danni da infiltrazioni d'acqua, infine, sono visibili nella parte inferiore dei muri esterni, in corrispondenza delle verande; ciò, probabilmente, a causa delle mancate pulizie e manutenzioni, che hanno consentito lo sviluppo di vegetazione tra il pavimento e il battiscopa delle verande.

Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.

CONFINI

Est: terreno di altra proprietà; terrazze a livello degli immobili di cui ai subalterni 9 e 10.

Sud: giardino dell'immobile di cui al Sub 10.

Ovest: area esterna della palazzina B (terrazza di accesso di cui al Sub 37; area esterna di accesso all'autorimessa comune (Sub 36); porzione Sud della palazzina A (Subalterni 8, 4 e 2).

Nord: terrazza a livello dell'immobile di cui al Sub 5 (palazzina B); immobile di cui al Sub 1 (palazzina A).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,30 mq	101,85 mq	1	101,85 mq	2,70 m	4
sottotetto	76,57 mq	87,44 mq	0,40	34,98 mq	1,80 m	4
veranda	45,94 mq	48,73 mq	0,65	31,67 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	4,56 mq	5,19 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				169,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il vano sottotetto, che risulta annesso all'appartamento come qualsiasi altro vano abitabile e ugualmente rifinito, è stato considerato come pertinenza per via della sua altezza media non abitabile: l'altezza massima è pari a 2,70 (lungo la linea di confine con l'appartamento), ma decrescente fino all'altezza minima di circa 1 metro, nei lati Sud; l'altezza media, pertanto, risulta pari a circa 1,80 m. Oltre ad un pozzo luce dotato di

copertura precaria in plastica semitrasparente (tipo "Onduline"), sono presenti due piccoli abbaini dotati di serramento in alluminio anodizzato elettrocolorato.

è presente, inoltre, un'unità split per il condizionamento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è libero.

L'appartamento è rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione.

Le sue condizioni sono a dir poco disastrose, ma non per la mancanza di pulizie e manutenzioni (dovuta al non utilizzo del bene), bensì, come già detto precedentemente, a causa della presenza di svariate decine di piccioni che, da molti anni, nidificano nell'appartamento. L'ingresso dei volatili è consentito attraverso alcune aperture della tettoia in plastica semitrasparente, tipo "onduline", posta a copertura del pozzo luce presente nell'ampio vano sottotetto. A parte gli infissi esterni, ancora abbastanza puliti e in buone condizioni, ogni superficie raggiungibile dai volatili, dagli split al citofono, è ricoperta dagli escrementi dei piccioni; i sanitari, stracolmi di guano, sono utilizzati come nidi e il pavimento, parzialmente ricoperto dal guano, è disseminato di uova e di carcasse di piccioni morti, tra piume svolazzanti. Il pavimento stesso potrebbe risentire del contatto con il guano. Oltre a ciò, ulteriori danni, dovuti ad atti di vandalismo, sono stati riscontrati nei muri e nelle porte, riempiti di scritte o sporcati in vario modo.

Danni da infiltrazioni d'acqua, infine, sono visibili nella parte inferiore dei muri esterni, in corrispondenza delle verande; ciò, probabilmente, a causa delle mancate pulizie e manutenzioni, che hanno consentito lo sviluppo di vegetazione tra il pavimento e il battiscopa delle verande, con ripercussioni sui risvolti delle impermeabilizzazioni.

Il portoncino blindato d'ingresso, forzato dal custode giudiziario per consentire l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono parti comuni con altre unità immobiliari del medesimo edificio (palazzina B), quali:

- l'ingresso pedonale comune dalla pubblica via (via Sant'Anna), attraverso una scala esterna che conduce ad una terrazza posta a quota più alta rispetto al piano stradale (Sub 37);

- l'ingresso e il corpo scale con ascensore (Sub 35).

L'immobile, inoltre, condivide alcune parti comuni condominiali con la palazzina A: accesso all'autorimessa e spazi di manovra della stessa (Sub 36).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

9	2421	13		A2	7	6 vani	150	418,33	4	
---	------	----	--	----	---	--------	-----	--------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

La visura storica, oltre alla superficie catastale di 150 mq, riporta la superficie totale, escluse le aree scoperte, di 142 mq.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei tramezzi interni e degli infissi interni ed esterni. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso

Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 13 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 4
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 13 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 418,33 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 13 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 150 Rendita € 418,33 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Si è riscontrata la generale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni nelle dimensioni totali e della posizione dei tramezzi interni e degli infissi interni ed esterni. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

In particolare, tuttavia, si sono riscontrate irregolarità, in relazione alla parete esterna Sud-Est (difformità nell'angolo tra detta parete Sud-Est e la parete Nord-Ovest), tra quanto risulta nel progetto approvato e quanto rilevato in loco. Le difformità potranno essere sanate con una comunicazione di mancata SCIA (costo approssimativo 1.200,00 Euro) che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 500,00 Euro.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario. Nulla risulta in relazione all'impianto di climatizzazione e all'impianto del gas. Si stima che gli oneri professionali da sostenere siano pari a 400,00 Euro cadauna per la redazione delle Dichiarazioni di Conformità mancanti.

Per quanto riguarda l'assenza dell'APE, si stimano in 300,00 Euro gli oneri professionali da sostenere per la redazione dell'Attestato.

Relativamente agli impianti, oltre alle opportune verifiche degli stessi dovute al lungo periodo di inattività (circa 15 anni) e alla mancanza di qualsiasi manutenzione, alcuni di essi dovranno essere ripristinati per via degli ingenti danni prodotti da svariate decine di piccioni che, da anni, nidificano all'interno dell'abitazione; il guano dei volatili, infatti, ricopre ogni cosa sulla quale essi possano poggiarsi (sostituzione di tutti i sanitari, ad eccezione dei piatti doccia, sostituzione di tutte le unità interne dell'impianto di climatizzazione, sostituzione del videocitofono, verifica dei quadri elettrici e probabile sostituzione delle parti in vista quali sportelli e cornici).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto chiuso e inutilizzato fin dalla sua ultimazione, oltre a risentire della mancata pulizia e manutenzione, si presenta in condizioni disastrose, come già ampiamente descritto nel capitolo "Dati generali e ubicazione" e nel capitolo "Stato conservativo", per la presenza di numerosi piccioni che nidificano al suo interno da anni.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: Est, Nord e Ovest;

Altezza interna utile: 2,70 m (altezza media pari a 1,80 m nel vano sottotetto);

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento a falde inclinate;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: tamponature in laterizio, a cassetta, con coibentazione esterna (come risulta dalla relazione tecnica del progetto di variante approvato); pareti esterne intonacate e pitturate con vernici al quarzo;

Pareti interne: in laterizio, intonacate e pitturate con idropittura;

Pavimentazioni interne (ed esterne su verande e terrazze): grés;

Rivestimenti pareti cucina, bagni: grés ceramico;

Infissi esterni: alluminio anodizzato elettrocolorato con vetrocamera, con persiane di analoghe caratteristiche;

Infissi interni: legno tamburato;

Portoncino di ingresso: finitura tipo legno, con blindatura;

Rifiniture:

Volte: intonacate e pitturate con idropittura;

Scale: scale comuni condominiali rivestite in marmo;

Impianto elettrico: presente, sottotraccia a 220 V, con sezionatura (luci, prese, split); impianto videocitofonico presente;

Impianto idrico: presente, con scarichi collegati alla rete di smaltimento pubblica;

Impianto termico-clima: presente, del tipo multisplit a pompa di calore, con unità motocondensante esterna;

Gas di città: assente;

APE: assente;

Terreno esclusivo: no;

Posto auto: no;

Soffitta cantina o simili: annesso all'appartamento, è presente un vano sottotetto;

Dotazioni condominiali: ascensore (fermo per assenza di alimentazione elettrica e per mancata manutenzione negli anni).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 4

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 14 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro.

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 23,89 mq, consistenza catastale pari a 24 mq e superficie catastale pari a 27 mq.

Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole.

Le sue condizioni sono normali.

CONFINI

Est: giardino dell'immobile di cui al Sub 9 (a quota superiore).

Sud: posto auto di cui al Sub 15.

Ovest: corsia di manovra di cui al Sub 36.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	23,89 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.

E' presente qualche traccia di umidità nelle murature, con efflorescenze e leggero distacco delle pitture.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono parti comuni con altre unità immobiliari del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B e dalle loro parti comuni.

L'immobile, infatti, condivide le aree comuni di cui al Sub 36, adibite ad accesso all'autorimessa e a corsia di manovra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	14		C6	3	24 mq	27	48,34	Terra	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei muri laterali. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Rendita € 48,34 Piano Terra
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Rendita € 48,34 Piano Terra

Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 14 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 mq Superficie catastale 27 Rendita € 48,34 Piano Terra
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni delle dimensioni totali e della posizione delle pareti. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto inutilizzato fin dalla sua ultimazione risente della mancata pulizia e manutenzione.

Si presenta, ciò nonostante, in condizioni normali.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: N.D.;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento con pavimentazione (terrazza a livello di cui al Sub 6);

Manto di copertura: pavimentazione con sottostante impermeabilizzazione;

Pareti esterne: in c.a.;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazioni interne: cemento;

Rivestimenti pareti: non presenti;

Infissi esterni: non presenti;

Infissi interni: non presenti;

Portone di ingresso: cancello scorrevole in ferro;

Rifiniture: non presenti;

Impianto elettrico: è presente un impianto di illuminazione realizzato con canalizzazioni a vista;

Impianto idrico - fognario: è presente il solo sistema di raccolta delle acque piovane, con alcune caditoie collegate alla rete di smaltimento pubblica;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 15 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro.

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 21,59 mq, consistenza catastale pari a 22 mq e superficie catastale pari a 23 mq.

Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole.

Le sue condizioni sono mediocri, soprattutto per via delle infiltrazioni e tracce di umidità nella muratura e nel solaio.

CONFINI

Est: giardino dell'immobile di cui al Sub 9 (a quota superiore).

Sud: posto auto di cui al Sub 16 (a quota leggermente superiore, pari a circa 40 cm).

Ovest: corsia di manovra di cui al Sub 36.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	21,59 mq	22,95 mq	1	22,95 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				22,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, oltre alla sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, risente di infiltrazioni e della presenza di umidità.

Sono presenti, infatti, macchie di muffa, efflorescenze e consistente distacco delle pitture, con qualche interessamento del calcestruzzo della parete in c.a..

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono parti comuni con altre unità immobiliari del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B e dalle loro parti comuni.

L'immobile, infatti, condivide le aree comuni di cui al Sub 36, adibite ad accesso all'autorimessa e a corsia di manovra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	15		C6	3	22 mq	23	44,31	Terra	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei muri laterali. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 44,31 Piano Terra
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq

		Rendita € 44,31 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 15 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Superficie catastale 23 Rendita € 44,31 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni delle dimensioni totali e della posizione delle pareti. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto inutilizzato fin dalla sua ultimazione risente della mancata pulizia e manutenzione.

Oltre alla sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, risente di infiltrazioni e della presenza di umidità.

Sono presenti, infatti, macchie di muffa, efflorescenze e consistente distacco delle pitture, con qualche interessamento del calcestruzzo della parete in c.a..

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: N.D.;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento con pavimentazione (terrazza a livello di cui al Sub 6);

Manto di copertura: pavimentazione con sottostante impermeabilizzazione;

Pareti esterne: in c.a.;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazioni interne: cemento;

Rivestimenti pareti: non presenti;

Infissi esterni: non presenti;

Infissi interni: non presenti;

Portone di ingresso: cancello scorrevole in ferro;

Rifiniture: non presenti;

Impianto elettrico: è presente un impianto di illuminazione realizzato con canalizzazioni a vista;

Impianto idrico - fognario: è presente il solo sistema di raccolta delle acque piovane, con alcune caditoie collegate alla rete di smaltimento pubblica;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 18 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro.

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 21,68 mq, consistenza catastale pari a 22 mq e superficie catastale pari a 25 mq.

Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole.

Le sue condizioni sono normali.

CONFINI

Est: giardino dell'immobile di cui al Sub 10 (a quota superiore).

Sud: altra proprietà.

Ovest: corsia di manovra di cui al Sub 36.

Nord: posto auto di cui al Sub 17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	21,68 mq	25,19 mq	1	25,19 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				25,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.

Sono presenti tracce di infiltrazioni e di umidità. Si notano efflorescenze e qualche distacco delle pitture.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono parti comuni con altre unità immobiliari del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B e dalle loro parti comuni.

L'immobile, infatti, condivide le aree comuni di cui al Sub 36, adibite ad accesso all'autorimessa e a corsia di manovra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2421	18		C6	3	22 mq	25	44,31	Terra	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei muri laterali. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Rendita € 44,31 Piano Terra
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq

		Rendita € 44,31 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 mq Superficie catastale 25 Rendita € 44,31 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni delle dimensioni totali e della posizione delle pareti. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto inutilizzato fin dalla sua ultimazione risente della mancata pulizia e manutenzione.

Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.

Sono presenti tracce di infiltrazioni e di umidità. Si notano efflorescenze e qualche distacco delle pitture.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: N.D.;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento con pavimentazione (terrazza a livello di cui al Sub 10);

Manto di copertura: pavimentazione con sottostante impermeabilizzazione;

Pareti esterne: in c.a.;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazioni interne: cemento;

Rivestimenti pareti: non presenti;

Infissi esterni: non presenti;

Infissi interni: non presenti;

Portone di ingresso: cancello scorrevole in ferro;

Rifiniture: non presenti;

Impianto elettrico: è presente un impianto di illuminazione realizzato con canalizzazioni a vista;

Impianto idrico - fognario: è presente il solo sistema di raccolta delle acque piovane, con alcune caditoie collegate alla rete di smaltimento pubblica;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 26 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37).

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

La cantina di cui al Sub 26 ha una superficie netta pari a 8,37 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 11 mq.

Le sue condizioni sono normali.

CONFINI

Est: altra proprietà.

Sud: cantina di cui al Sub 27.

Ovest: vano scala della palazzina B (Sub 35).

Nord: immobile di cui al Sub 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,37 mq	10,54 mq	0,45	4,74 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				4,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono elementi comuni con altre unità immobiliari della palazzina B, parte del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B e dalle loro parti comuni.

L'immobile, infatti, condivide il vano scala (Sub 35) con gli altri immobili della palazzina B.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

9	2421	26		C2	8	8 mq	11	32,64	1	
---	------	----	--	----	---	------	----	-------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei muri laterali. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 26 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 mq Rendita € 32,64

		Piano 1
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 26 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 mq Rendita € 32,64 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 26 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 mq Superficie catastale 11 Rendita € 32,64 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni delle dimensioni totali e della posizione delle pareti. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto inutilizzato fin dalla sua ultimazione risente della mancata pulizia e manutenzione.

Si presenta, ciò nonostante, in condizioni normali.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: N.D.;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento con pavimentazione (solaio di separazione con l'immobile di cui al Sub 10);

Manto di copertura: in coppi;

Pareti esterne: in c.a. e in laterizio;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazioni interne: grés;

Rivestimenti pareti: non presenti;

Infissi esterni: non presenti;

Infissi interni: non presenti;

Porta di ingresso: in legno;

Rifiniture: intonaco civile frattazzato e idropitture;

Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico sottotraccia per l'illuminazione del locale;

Impianto idrico - fognario: assente;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 27 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37).

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

La cantina di cui al Sub 27 ha una superficie netta pari a 10,24 mq, consistenza catastale pari a 10 mq e superficie catastale pari a 12 mq.

Le sue condizioni sono normali.

CONFINI

Est: altra proprietà.

Sud: cantina di cui al Sub 28 e disimpegno comune di cui al Sub 33.

Ovest: vano ascensore e vano scala della palazzina B (Sub 35).

Nord: cantina di cui al sub 26.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,24 mq	12,65 mq	0,45	5,69 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				5,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono elementi comuni con altre unità immobiliari della palazzina B, parte del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B e dalle loro parti comuni.

L'immobile, infatti, condivide il disimpegno di cui al Sub 33 con le altre cantine della palazzina B e condivide la terrazza di accesso alla palazzina B, di cui al Sub 37, con gli immobili della medesima palazzina.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

9	2421	27		C2	8	10 mq	12	40,8	1	
---	------	----	--	----	---	-------	----	------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei muri laterali. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 27 Categoria C2 Cl.8, Cons. 10 mq

		Rendita € 40,80 Piano 1
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 27 Categoria C2 Cl.8, Cons. 10 mq Rendita € 40,80 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 27 Categoria C2 Cl.8, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 Rendita € 40,80 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni delle dimensioni totali e della posizione delle pareti. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto inutilizzato fin dalla sua ultimazione risente della mancata pulizia e manutenzione.

Si presenta, ciò nonostante, in condizioni normali.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: N.D.;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento con pavimentazione (solaio di separazione con l'immobile di cui al Sub 10);

Manto di copertura: in coppi;

Pareti esterne: in c.a. e in laterizio;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazioni interne: grés;

Rivestimenti pareti: non presenti;

Infissi esterni: non presenti;

Infissi interni: non presenti;

Porta di ingresso: in legno;

Rifiniture: intonaco civile frattazzato e idropitture;

Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico sottotraccia per l'illuminazione del locale;

Impianto idrico - fognario: assente;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 28 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37).

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

La cantina di cui al Sub 28 ha una superficie netta pari a 8,36 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 10 mq.

Le sue condizioni sono normali.

CONFINI

Est: altra proprietà.

Sud: cantina di cui al Sub 29.

Ovest: cantina di cui al Sub 29 e disimpegno comune di cui al Sub 33.

Nord: cantina di cui al sub 27.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,36 mq	10,03 mq	0,45	4,51 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				4,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono elementi comuni con altre unità immobiliari della palazzina B, parte del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B e dalle loro parti comuni.

L'immobile, infatti, condivide il disimpegno di cui al Sub 33 con le altre cantine della palazzina B e condivide la terrazza di accesso alla palazzina B, di cui al Sub 37, con gli immobili della medesima palazzina.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

9	2421	28		C2	8	8 mq	10	32,64	1	
---	------	----	--	----	---	------	----	-------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei muri laterali. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 28 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 mq

		Rendita € 32,64 Piano 1
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 28 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 mq Rendita € 32,64 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 28 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 mq Superficie catastale 10 Rendita € 32,64 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"

- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".

- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..

- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni delle dimensioni totali e della posizione delle pareti. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto inutilizzato fin dalla sua ultimazione risente della mancata pulizia e manutenzione.

Si presenta, ciò nonostante, in condizioni normali.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: N.D.;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento con pavimentazione (solaio di separazione con l'immobile di cui al Sub 10);

Manto di copertura: in coppi;

Pareti esterne: in c.a. e in laterizio;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazioni interne: grés;

Rivestimenti pareti: non presenti;

Infissi esterni: non presenti;

Infissi interni: non presenti;

Porta di ingresso: in legno;

Rifiniture: intonaco civile frattazzato e idropitture;

Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico sottotraccia per l'illuminazione del locale;

Impianto idrico - fognario: assente;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 29 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37).

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

La cantina di cui al Sub 29 ha una superficie netta pari a 13,01 mq, consistenza catastale pari a 13 mq e superficie catastale pari a 16 mq.

Le sue condizioni sono normali.

CONFINI

Est: altra proprietà e cantina di cui al Sub 28.

Sud: giardino dell'immobile di cui al Sub 10.

Ovest: cantina di cui al Sub 30.

Nord: cantina di cui al sub 28 e disimpegno comune di cui al sub 33.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13,01 mq	16,16 mq	0,45	7,27 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				7,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono elementi comuni con altre unità immobiliari della palazzina B, parte del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B e dalle loro parti comuni.

L'immobile, infatti, condivide il disimpegno di cui al Sub 33 con le altre cantine della palazzina B e condivide la terrazza di accesso alla palazzina B, di cui al Sub 37, con gli immobili della medesima palazzina.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

9	2421	29		C2	8	13 mq	16	53,04	1	
---	------	----	--	----	---	-------	----	-------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei muri laterali. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 29 Categoria C2 Cl.8, Cons. 13 mq

		Rendita € 53,04 Piano 1
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 29 Categoria C2 Cl.8, Cons. 13 mq Rendita € 53,04 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 29 Categoria C2 Cl.8, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 Rendita € 53,04 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni delle dimensioni totali e della posizione delle pareti. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto inutilizzato fin dalla sua ultimazione risente della mancata pulizia e manutenzione.

Si presenta, ciò nonostante, in condizioni normali.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: N.D.;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento con pavimentazione (solaio di separazione con l'immobile di cui al Sub 10);

Manto di copertura: in coppi;

Pareti esterne: in c.a. e in laterizio;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazioni interne: grés;

Rivestimenti pareti: non presenti;

Infissi esterni: non presenti;

Infissi interni: non presenti;

Porta di ingresso: in legno;

Rifiniture: intonaco civile frattazzato e idropitture;

Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico sottotraccia per l'illuminazione del locale;

Impianto idrico - fognario: assente;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 30 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37).

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

La cantina di cui al Sub 30 ha una superficie netta pari a 9,09 mq, consistenza catastale pari a 9 mq e superficie catastale pari a 11 mq.

Le sue condizioni sono normali.

CONFINI

Est: cantina di cui al Sub 29.

Sud: giardino dell'immobile di cui al Sub 10.

Ovest: cantina di cui al Sub 31.

Nord: disimpegno comune di cui al sub 33.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,09 mq	10,59 mq	0,45	4,77 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				4,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono elementi comuni con altre unità immobiliari della palazzina B, parte del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B e dalle loro parti comuni.

L'immobile, infatti, condivide il disimpegno di cui al Sub 33 con le altre cantine della palazzina B e condivide la terrazza di accesso alla palazzina B, di cui al Sub 37, con gli immobili della medesima palazzina.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

9	2421	30		C2	8	9 mq	11	36,72	1	
---	------	----	--	----	---	------	----	-------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei muri laterali. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 30 Categoria C2 Cl.8, Cons. 9 mq

		Rendita € 36,72 Piano 1
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 30 Categoria C2 Cl.8, Cons. 9 mq Rendita € 36,72 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 30 Categoria C2 Cl.8, Cons. 9 mq Superficie catastale 11 Rendita € 36,72 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni delle dimensioni totali e della posizione delle pareti. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto inutilizzato fin dalla sua ultimazione risente della mancata pulizia e manutenzione.

Si presenta, ciò nonostante, in condizioni normali.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: N.D.;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento con pavimentazione (solaio di separazione con l'immobile di cui al Sub 10);

Manto di copertura: in coppi;

Pareti esterne: in c.a. e in laterizio;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazioni interne: grés;

Rivestimenti pareti: non presenti;

Infissi esterni: non presenti;

Infissi interni: non presenti;

Porta di ingresso: in legno;

Rifiniture: intonaco civile frattazzato e idropitture;

Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico sottotraccia per l'illuminazione del locale;

Impianto idrico - fognario: assente;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 31 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37).

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

La cantina di cui al Sub 31 ha una superficie netta pari a 7,56 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 9 mq.

Le sue condizioni sono normali.

CONFINI

Est: cantina di cui al Sub 30.

Sud: giardino dell'immobile di cui al Sub 10.

Ovest: cantina di cui al Sub 32.

Nord: disimpegno comune di cui al sub 33 e cantina di cui al sub 32.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,56 mq	9,05 mq	0,45	4,07 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				4,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono elementi comuni con altre unità immobiliari della palazzina B, parte del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B e dalle loro parti comuni.

L'immobile, infatti, condivide il disimpegno di cui al Sub 33 con le altre cantine della palazzina B e condivide la terrazza di accesso alla palazzina B, di cui al Sub 37, con gli immobili della medesima palazzina.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

9	2421	31		C2	8	8 mq	9	32,64	1	
---	------	----	--	----	---	------	---	-------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei muri laterali. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 31 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 mq

		Rendita € 32,64 Piano 1
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 31 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 mq Rendita € 32,64 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 31 Categoria C2 Cl.8, Cons. 8 mq Superficie catastale 9 Rendita € 32,64 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"
- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".
- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..
- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni delle dimensioni totali e della posizione delle pareti. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto inutilizzato fin dalla sua ultimazione risente della mancata pulizia e manutenzione.

Si presenta, ciò nonostante, in condizioni normali.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: N.D.;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento con pavimentazione (solaio di separazione con l'immobile di cui al Sub 10);

Manto di copertura: in coppi;

Pareti esterne: in c.a. e in laterizio;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazioni interne: grés;

Rivestimenti pareti: non presenti;

Infissi esterni: non presenti;

Infissi interni: non presenti;

Porta di ingresso: in legno;

Rifiniture: intonaco civile frattazzato e idropitture;

Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico sottotraccia per l'illuminazione del locale;

Impianto idrico - fognario: assente;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

LOTTO 14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa.

È agli atti la certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giovanna Maura Franceschi in data 05/11/2021.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567, secondo comma, c.p.c.. I dati riportati nella relazione notarile sono coerenti con la documentazione catastale e con quanto

rilevato durante i sopralluoghi eseguiti in loco.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1996 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Saba	21/03/1996	148307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/03/1996	6319	4571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Rosetti	16/05/2007	48144	25106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/06/2007	23781	15466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 16/04/2007
Reg. gen. 15819 - Reg. part. 2745
Importo: € 1.800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Decreto di sequestro conservativo**
Trascritto a Cagliari il 17/07/2012
Reg. gen. 19142 - Reg. part. 15166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 32 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro.

I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare.

La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37).

Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente.

La cantina di cui al Sub 32 ha una superficie netta pari a 9,08 mq, consistenza catastale pari a 9 mq e superficie catastale pari a 12 mq.

Le sue condizioni sono normali.

CONFINI

Est: cantina di cui al Sub 31 e disimpegno comune di cui al Sub 33.

Sud: giardino dell'immobile di cui al Sub 10.

Ovest: terrazza condominiale di accesso alla palazzina B (Sub 37).

Nord: terrazza condominiale di accesso alla palazzina B (Sub 37).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,08 mq	12,14 mq	0,45	5,46 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				5,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale (non costituito) e vi sono elementi comuni con altre unità immobiliari della palazzina B, parte del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B e dalle loro parti comuni.

L'immobile, infatti, condivide il disimpegno di cui al Sub 33 con le altre cantine della palazzina B e condivide la terrazza di accesso alla palazzina B, di cui al Sub 37, con gli immobili della medesima palazzina.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

9	2421	32		C2	8	9 mq	12	36,72	1	
---	------	----	--	----	---	------	----	-------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da accurato sopralluogo effettuato, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alla planimetria catastale: variazioni delle dimensioni totali e della posizione dei muri laterali. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 21/03/1996 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 563 Qualità Mandorleto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 16/05/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2420 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1015,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 e 2420 Qualità Soppresso
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2419 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 245,00
Dal 24/09/2007 al 24/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 559 e 563 Qualità Soppresso
Dal 09/01/2009 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 32 Categoria C2 Cl.8, Cons. 9 mq

		Rendita € 36,72 Piano 1
Dal 24/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 32 Categoria C2 Cl.8, Cons. 9 mq Rendita € 36,72 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2421, Sub. 32 Categoria C2 Cl.8, Cons. 9 mq Superficie catastale 12 Rendita € 36,72 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 3324 del 12/03/1993, Prot. 2519, Pratica Edilizia N° 3324/1992, rilasciata alla Soc. **** Omissis **** S.r.l., con sede in Quartu S. Elena al viale Colombo n. 189, C.F. 01096880925, per "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare"

- 2) Concessione Edilizia per esecuzione di opere N° 1308/2008, Prot. 5554, Pratica Edilizia N° 1645, a seguito di domanda presentata dalla Soc. **** Omissis **** S.r.l. con sede in Cagliari alla via Domenico Millelire n. 1, P. IVA 02502140920, con la quale viene chiesta e ottenuta l'approvazione della Variante C.E. 3324-92 in data 20/05/2008 e Autorizzazione Edilizia 1328-07 per il "Completamento di un fabbricato plurifamiliare su area distinta in Catasto al F. 9, Mapp. 2421 ex 559 e 563".

- 3) Dichiarazione di Ultimazione Lavori Prot. 7657 del 28/07/2009; Impresa costruttrice **** Omissis **** S.r.l..

- 4) Certificato di Agibilità del 20/10/2010, Prot. N° 10385 del 21/10/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Dal rilievo effettuato risultano lievi differenze rispetto alle piante di progetto: variazioni delle dimensioni totali e della posizione delle pareti. Tali variazioni, dovute ad imprecisioni grafiche, sono trascurabili.

Tra la documentazione messa a disposizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera non compaiono le Dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

Nel Certificato di Abitabilità del 20/10/2010 (Prot. 10385 del 21/10/2010), tuttavia, vengono citate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-sanitario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, rimasto inutilizzato fin dalla sua ultimazione risente della mancata pulizia e manutenzione.

Si presenta, ciò nonostante, in condizioni normali.

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: N.D.;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: laterocemento (travetti c.a. e pignatte con caldana e massetto);

Copertura: in laterocemento con pavimentazione (solaio di separazione con l'immobile di cui al Sub 10);

Manto di copertura: in coppi;

Pareti esterne: in c.a. e in laterizio;

Pareti interne: non presenti;

Pavimentazioni interne: grés;

Rivestimenti pareti: non presenti;

Infissi esterni: non presenti;

Infissi interni: non presenti;

Porta di ingresso: in legno;

Rifiniture: intonaco civile frattazzato e idropitture;

Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico sottotraccia per l'illuminazione del locale;

Impianto idrico - fognario: assente;

Dotazioni condominiali: nessuna.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli né oneri condominiali.

PATTI

L'immobile pignorato è libero e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia monolocale, ubicata al piano primo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da disimpegno di ingresso, monolocale, bagno, locale di sgombero, una veranda coperta, terrazza, giardino. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le condizioni sono discrete, ma risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito. Il giardino è incolto e attualmente non praticabile a causa della presenza di rovi, cespugli ed erbe infestanti. La copertura dell'appartamento (ad eccezione del locale di sgombero) è costituita dalle terrazze a livello degli immobili di cui ai Subalterni 9 e 10, posti al livello superiore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.806,95
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; - dotazione di eventuali pertinenze (cantina, posto auto, etc.). Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. Tale prezzo subirà

adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dotazione di pertinenze, altezza di piano, esposizione, panoramicità).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1	86,77 mq	1.035,00 €/mq	€ 89.806,95	100,00	€ 89.806,95
Valore di stima:					€ 89.806,95

Valore di stima: € 87.203,85

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
regolarizzazione urbanistica	€	1.700
certificazioni impianti	€	400
certificazione APE	€	300
sostituzione portoncino	€	1.600

Valore finale di stima: € 83.203,85

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 2
Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia quadrivano con cucina abitabile, ubicata al piano secondo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da ingresso soggiorno comunicante con veranda coperta e porzione minore di giardino, disimpegno zona notte, studio, camera da letto doppia con balcone in comune col bagno adiacente, bagno zona notte, camera da letto singola, piccolo disimpegno zona giorno, cucina comunicante con veranda coperta, terrazza a livello e seconda e maggiore porzione di giardino, bagno zona giorno. Oltre all'ingresso principale è presente un secondo ingresso, attraverso la veranda del soggiorno che si affaccia sul giardino presente nel lato Sud, a sua volta in comunicazione con un cancello pedonale aperto nella via S. Anna. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le condizioni sono discrete, ma risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà

essere sostituito. Il giardino, in entrambe le porzioni sopra descritte, è incolto e attualmente solo parzialmente praticabile a causa della presenza di rovi, cespugli ed erbe infestanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.003,70

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; - dotazione di eventuali pertinenze (cantina, posto auto, etc.). Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dotazione di pertinenze, altezza di piano, esposizione, panoramicità).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 2	129,91 mq	1.070,00 €/mq	€ 139.003,70	100,00	€ 139.003,70
Valore di stima:					€ 139.003,70

Valore di stima: € 134.976,49

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
-------------	------	--------

regolarizzazione edilizia	€	1.700
certificazione impianti	€	800
certificazione APE	€	300
altro (videocitofono, placchetta cassetta scarico, saliscendi doccia, coprifilo porte interne)	€	450
sostituzione portoncino	€	1.600

Valore finale di stima: € 130.126,49

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 3
 Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia quadrivano con cucina abitabile, ubicata al piano terzo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da ingresso soggiorno, balcone scoperto, disimpegno zona giorno, cucina, disimpegno zona notte, camera da letto doppia comunicante con piccola veranda coperta, camera da letto singola, studio, due bagni, veranda coperta accessibile dalla cucina e dallo studio. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le condizioni non sono buone, in termini generali, poiché risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione e, in modo particolare, perché l'appartamento è stato pesantemente vandalizzato all'interno. Sono stati distrutti, infatti, tutti i sanitari (ad eccezione dei piatti doccia), uno split dell'impianto di condizionamento, il videocitofono, alcune componenti dell'impianto elettrico (es. sportelli quadri elettrici) e parte dei coprifili delle porte interne. Sono presenti, all'interno dell'immobile, alcuni arredi, anch'essi oggetto degli atti di vandalismo. Si sono rilevate, inoltre, infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno più piccolo, dovute, presumibilmente, a lesioni nelle impermeabilizzazioni della veranda del piano superiore. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 11, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 118.161,75

 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; - dotazione di eventuali pertinenze (cantina, posto auto, etc.). Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona,

allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dotazione di pertinenze, altezza di piano, esposizione, panoramicità).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 3	110,95 mq	1.065,00 €/mq	€ 118.161,75	100,00	€ 118.161,75
Valore di stima:					€ 118.161,75

Valore di stima: € 119.271,25

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
certificazione impianti	€	800
certificazione APE	€	300
sostituzione n. 1 unità interna split	€	1.200
sostituzione n. 6 sanitari	€	1.800
ripristini vari (coprifilo porte interne, videocitofono, altro)	€	650
sostituzione portoncino	€	1.600

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 4

Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia trivano con cucina abitabile, ubicata al piano quarto di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina abitabile comunicante con un balcone scoperto, disimpegno zona giorno, studio, bagno zona giorno, piccolo disimpegno zona notte, camera da letto doppia, bagno zona notte, grande veranda coperta accessibile dalle tre camere e da un bagno, ampio locale di sgombero ricavato nel sottotetto adiacente, in corrispondenza dell'immobile di cui al Sub 12 (al terzo piano). L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le sue condizioni sono a dir poco disastrose, a causa della presenza di svariate decine di piccioni che, da molti anni, nidificano nell'appartamento. L'ingresso dei volatili è consentito attraverso alcune aperture della tettoia in plastica semitrasparente, tipo "onduline", posta a copertura del pozzo luce presente nell'ampio vano sottotetto. A parte gli infissi esterni, ancora abbastanza puliti e in buone condizioni, ogni superficie raggiungibile dai volatili, dagli split al citofono, è ricoperta dagli escrementi dei piccioni; i sanitari, stracolmi di guano, sono utilizzati come nidi e il pavimento, parzialmente ricoperto dal guano, è disseminato di uova e di carcasse di piccioni morti. Il pavimento stesso potrebbe risentire del contatto con il guano. Oltre a ciò, ulteriori danni, dovuti ad atti di vandalismo, sono stati riscontrati nei muri e nelle porte, riempiti di scritte o sporcati in vario modo. Danni da infiltrazioni d'acqua, infine, sono visibili nella parte inferiore dei muri esterni, in corrispondenza delle verande; ciò, probabilmente, a causa delle mancate pulizie e manutenzioni, che hanno consentito lo sviluppo di vegetazione tra il pavimento e il battiscopa delle verande. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 183.384,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; - dotazione di eventuali pertinenze (cantina, posto auto, etc.). Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando

il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dotazione di pertinenze, altezza di piano, esposizione, panoramicità).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 4	169,80 mq	1.080,00 €/mq	€ 183.384,00	100,00	€ 183.384,00
Valore di stima:					€ 183.384,00

Valore di stima: € 183.384,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
regolarizzazione edilizia	€	1.700
certificazione impianti	€	800
certificazione APE	€	300
bonifica da guano, igienizzazione e disinfezione intero appartamento	€	5.000
sostituzione n. 6 sanitari	€	1.800
sostituzione n. 4 unità interne split	€	4.800
sostituzione / ripristino infissi interni	€	3.000
altro (sostituzione videocitofono, altri componenti imp. elettrico e idrico sanitario, pulizia pareti, oneri discarica)	€	3.000
sostituzione	€	1.600

Valore finale di stima: € 161.384,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 14 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 23,89 mq, consistenza catastale pari a 24 mq e superficie catastale pari a 27 mq. Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 14, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 9.045,00

Il valore commerciale del bene pignorato (posto auto coperto) è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca sui posti auto in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato dei posti auto presenti nel complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 340,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo posto auto (dimensioni, stato conservativo, facilità di accesso e di manovra).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra	27,00 mq	335,00 €/mq	€ 9.045,00	100,00	€ 9.045,00
Valore di stima:					€ 9.045,00

Valore di stima: € 9.045,00

Valore finale di stima: € 9.045,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra
 Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 15 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 21,59 mq, consistenza catastale pari a 22 mq e superficie catastale pari a 23 mq. Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole. Le sue condizioni sono mediocri, soprattutto per via delle infiltrazioni e tracce di umidità nella muratura e nel solaio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 15, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.458,75

 Il valore commerciale del bene pignorato (posto auto coperto) è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca sui posti auto in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile un sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.),

considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato dei posti auto presenti nel complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 340,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo posto auto (dimensioni, stato conservativo, facilità di accesso e di manovra).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra	22,95 mq	325,00 €/mq	€ 7.458,75	100,00	€ 7.458,75
Valore di stima:					€ 7.458,75

Valore di stima: € 7.458,75

Valore finale di stima: € 7.458,75

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra
 Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 18 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 21,68 mq, consistenza catastale pari a 22 mq e superficie catastale pari a 25 mq. Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 8.690,55
 Il valore commerciale del bene pignorato (posto auto coperto) è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca sui posti auto in vendita o compravenduti recentemente, aventi

caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato dei posti auto presenti nel complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 340,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo posto auto (dimensioni, stato conservativo, facilità di accesso e di manovra).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra	25,19 mq	345,00 €/mq	€ 8.690,55	100,00	€ 8.690,55
Valore di stima:					€ 8.690,55

Valore di stima: € 8.690,55

Valore finale di stima: € 8.690,55

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
 Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 26 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 26 ha una superficie netta pari a 8,37 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 11 mq. Le sue condizioni sono normali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 26, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.977,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. A partire da questo prezzo unitario, riferito agli appartamenti del complesso immobiliare di via S. Anna, si è ricavato il prezzo unitario, da applicare per la valutazione della cantina, attraverso l'utilizzo di un opportuno coefficiente di ragguaglio (riduttivo). Il coefficiente utilizzato è pari a 0,45 e, pertanto, ne è scaturito un prezzo unitario pari a 477,00 Euro/mq. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dimensioni, stato conservativo, facilità di accesso, presenza di ascensore al piano).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Cantina Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1	4,74 mq	1.050,00 €/mq	€ 4.977,00	100,00	€ 4.977,00
Valore di stima:					€ 4.977,00

Valore di stima: € 4.977,00

Valore finale di stima: € 4.977,00

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 27 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 27 ha una superficie netta pari a 10,24 mq, consistenza catastale pari a 10 mq e superficie catastale pari a 12 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 27, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.917,60

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile un sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. A partire da questo prezzo unitario, riferito agli appartamenti del complesso immobiliare di via S. Anna, si è ricavato il prezzo unitario, da applicare per la valutazione della cantina, attraverso l'utilizzo di un opportuno coefficiente di ragguaglio (riduttivo). Il coefficiente utilizzato è pari a 0,45 e, pertanto, ne è scaturito un prezzo unitario pari a 477,00 Euro/mq. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dimensioni, stato conservativo, facilità di accesso, presenza di ascensore al piano).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Cantina Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1	5,69 mq	1.040,00 €/mq	€ 5.917,60	100,00	€ 5.917,60
Valore di stima:					€ 5.917,60

Valore di stima: € 5.917,60

Valore finale di stima: € 5.917,60

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
 Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 28 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 28 ha una superficie netta pari a 8,36 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 10 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 28, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.690,40
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma

monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valutation Standard (IVS), European Valutation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. A partire da questo prezzo unitario, riferito agli appartamenti del complesso immobiliare di via S. Anna, si è ricavato il prezzo unitario, da applicare per la valutazione della cantina, attraverso l'utilizzo di un opportuno coefficiente di ragguaglio (riduttivo). Il coefficiente utilizzato è pari a 0,45 e, pertanto, ne è scaturito un prezzo unitario pari a 477,00 Euro/mq. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dimensioni, stato conservativo, facilità di accesso, presenza di ascensore al piano).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Cantina Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1	4,51 mq	1.040,00 €/mq	€ 4.690,40	100,00	€ 4.690,40
Valore di stima:					€ 4.690,40

Valore di stima: € 4.690,40

Valore finale di stima: € 4.690,40

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
 Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 29 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 29 ha una superficie netta pari a 13,01 mq, consistenza catastale pari a 13 mq e superficie catastale pari a 16 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 29, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.560,80
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e

servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. A partire da questo prezzo unitario, riferito agli appartamenti del complesso immobiliare di via S. Anna, si è ricavato il prezzo unitario, da applicare per la valutazione della cantina, attraverso l'utilizzo di un opportuno coefficiente di ragguaglio (riduttivo). Il coefficiente utilizzato è pari a 0,45 e, pertanto, ne è scaturito un prezzo unitario pari a 477,00 Euro/mq. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dimensioni, stato conservativo, facilità di accesso, presenza di ascensore al piano).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Cantina Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1	7,27 mq	1.040,00 €/mq	€ 7.560,80	100,00	€ 7.560,80
Valore di stima:					€ 7.560,80

Valore di stima: € 7.560,80

Valore finale di stima: € 7.560,80

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 30 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due

edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 30 ha una superficie netta pari a 9,09 mq, consistenza catastale pari a 9 mq e superficie catastale pari a 11 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 30, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.960,80

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. A partire da questo prezzo unitario, riferito agli appartamenti del complesso immobiliare di via S. Anna, si è ricavato il prezzo unitario, da applicare per la valutazione della cantina, attraverso l'utilizzo di un opportuno coefficiente di ragguaglio (riduttivo). Il coefficiente utilizzato è pari a 0,45 e, pertanto, ne è scaturito un prezzo unitario pari a 477,00 Euro/mq. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dimensioni, stato conservativo, facilità di accesso, presenza di ascensore al piano).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Cantina Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc,	4,77 mq	1.040,00 €/mq	€ 4.960,80	100,00	€ 4.960,80

edificio B, piano 1					
Valore di stima:					€ 4.960,80

Valore di stima: € 4.960,80

Valore finale di stima: € 4.960,80

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
 Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 31 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 31 ha una superficie netta pari a 7,56 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 9 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 31, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.232,80
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile un sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per

esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. A partire da questo prezzo unitario, riferito agli appartamenti del complesso immobiliare di via S. Anna, si è ricavato il prezzo unitario, da applicare per la valutazione della cantina, attraverso l'utilizzo di un opportuno coefficiente di ragguaglio (riduttivo). Il coefficiente utilizzato è pari a 0,45 e, pertanto, ne è scaturito un prezzo unitario pari a 477,00 Euro/mq. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dimensioni, stato conservativo, facilità di accesso, presenza di ascensore al piano).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Cantina Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1	4,07 mq	1.040,00 €/mq	€ 4.232,80	100,00	€ 4.232,80
Valore di stima:					€ 4.232,80

Valore di stima: € 4.232,80

Valore finale di stima: € 4.232,80

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1

Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 32 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 32 ha una superficie netta pari a 9,08 mq, consistenza catastale pari a 9 mq e superficie catastale pari a 12 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 32, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 5.651,10 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro

pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile un sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario inizialmente individuato per esprimere il più probabile valore di mercato degli immobili del complesso immobiliare rappresentato dalle palazzine A e B è stato posto pari a 1.060,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili semi nuovi. A partire da questo prezzo unitario, riferito agli appartamenti del complesso immobiliare di via S. Anna, si è ricavato il prezzo unitario, da applicare per la valutazione della cantina, attraverso l'utilizzo di un opportuno coefficiente di ragguaglio (riduttivo). Il coefficiente utilizzato è pari a 0,45 e, pertanto, ne è scaturito un prezzo unitario pari a 477,00 Euro/mq. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti legati alle intrinseche caratteristiche del singolo immobile (dimensioni, stato conservativo, facilità di accesso, presenza di ascensore al piano).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Cantina Muravera (SU) - Via Sant'Anna, Snc, edificio B, piano 1	5,46 mq	1.035,00 €/mq	€ 5.651,10	100,00	€ 5.651,10
Valore di stima:					€ 5.651,10

Valore di stima: € 5.651,10

Valore finale di stima: € 5.651,10

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

Cagliari, li 27/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Localizzazione Complesso Edilizio Google
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Catastale (per ciascuno dei 14 beni)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Planimetria Catastale (per ciascuno dei 14 beni)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione Edilizia Variante
- ✓ N° 6 Altri allegati - Dichiarazione Ultimazione Lavori
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato Agibilità
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Pianta Immobile (per ciascuno dei 14 beni)
- ✓ N° 9 Foto - Planimetria Punti Ripresa Fotografica (per ciascuno dei 14 beni)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione Fotografica (per ciascuno dei 14 beni)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia monolocale, ubicata al piano primo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da disimpegno di ingresso, monolocale, bagno, locale di sgombero, una veranda coperta, terrazza, giardino. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le condizioni sono discrete, ma risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito. Il giardino è incolto e attualmente non praticabile a causa della presenza di rovi, cespugli ed erbe infestanti. La copertura dell'appartamento (ad eccezione del locale di sgombero) è costituita dalle terrazze a livello degli immobili di cui ai Subalterni 9 e 10, posti al livello superiore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 83.203,85

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 2
Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia quadrivano con cucina abitabile, ubicata al piano secondo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da ingresso soggiorno comunicante con veranda coperta e porzione minore di giardino, disimpegno zona notte, studio, camera da letto doppia con balcone in comune col bagno adiacente, bagno zona notte, camera da letto singola, piccolo disimpegno zona giorno, cucina comunicante con veranda coperta, terrazza a livello e seconda e maggiore porzione di giardino, bagno zona giorno. Oltre all'ingresso principale è presente un secondo ingresso, attraverso la veranda del soggiorno che si affaccia sul giardino presente nel lato Sud, a sua volta in comunicazione con un cancello pedonale aperto nella via S. Anna. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le condizioni sono discrete, ma risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito. Il giardino, in entrambe le porzioni sopra descritte, è incolto e attualmente solo parzialmente praticabile a causa della presenza di rovi, cespugli ed erbe infestanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 130.126,49

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 3
Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia quadrivano con cucina abitabile, ubicata al piano terzo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da ingresso soggiorno, balcone scoperto, disimpegno zona giorno, cucina, disimpegno zona notte, camera da letto doppia comunicante con piccola veranda coperta, camera da letto singola, studio, due bagni, veranda coperta accessibile dalla cucina e dallo studio. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le condizioni non sono buone, in termini generali, poiché risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione e, in modo particolare, perché l'appartamento è stato pesantemente vandalizzato all'interno. Sono stati distrutti, infatti, tutti i sanitari (ad eccezione dei piatti doccia), uno split dell'impianto di condizionamento, il videocitofono, alcune componenti dell'impianto elettrico (es. sportelli quadri elettrici) e parte dei coprifili delle porte interne. Sono presenti, all'interno dell'immobile, alcuni arredi, anch'essi oggetto degli atti di vandalismo. Si sono rilevate, inoltre, infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno più piccolo, dovute, presumibilmente, a lesioni nelle impermeabilizzazioni della veranda del piano superiore. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 112.921,25

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 4
Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia trivano con cucina abitabile, ubicata al piano quarto di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina abitabile comunicante con un balcone scoperto, disimpegno zona giorno, studio, bagno zona giorno, piccolo disimpegno zona notte, camera da letto doppia, bagno zona notte, grande veranda coperta accessibile dalle tre camere e da un bagno, ampio locale di sgombero ricavato nel sottotetto adiacente, in corrispondenza dell'immobile di cui al Sub 12 (al terzo piano). L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le sue condizioni sono a dir poco disastrose, a causa della presenza di svariate decine di

piccioni che, da molti anni, nidificano nell'appartamento. L'ingresso dei volatili è consentito attraverso alcune aperture della tettoia in plastica semitrasparente, tipo "onduline", posta a copertura del pozzo luce presente nell'ampio vano sottotetto. A parte gli infissi esterni, ancora abbastanza puliti e in buone condizioni, ogni superficie raggiungibile dai volatili, dagli split al citofono, è ricoperta dagli escrementi dei piccioni; i sanitari, stracolmi di guano, sono utilizzati come nidi e il pavimento, parzialmente ricoperto dal guano, è disseminato di uova e di carcasse di piccioni morti. Il pavimento stesso potrebbe risentire del contatto con il guano. Oltre a ciò, ulteriori danni, dovuti ad atti di vandalismo, sono stati riscontrati nei muri e nelle porte, riempiti di scritte o sporcati in vario modo. Danni da infiltrazioni d'acqua, infine, sono visibili nella parte inferiore dei muri esterni, in corrispondenza delle verande; ciò, probabilmente, a causa delle mancate pulizie e manutenzioni, che hanno consentito lo sviluppo di vegetazione tra il pavimento e il battiscopa delle verande. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 13, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 161.384,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 14 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 23,89 mq, consistenza catastale pari a 24 mq e superficie catastale pari a 27 mq. Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 14, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 9.045,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 15 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 21,59 mq,

consistenza catastale pari a 22 mq e superficie catastale pari a 23 mq. Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole. Le sue condizioni sono mediocri, soprattutto per via delle infiltrazioni e tracce di umidità nella muratura e nel solaio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 7.458,75

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra
Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 18 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 21,68 mq, consistenza catastale pari a 22 mq e superficie catastale pari a 25 mq. Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 8.690,55

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 26 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 26 ha una superficie netta pari a 8,37 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 11 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 26, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 4.977,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 27 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 27 ha una superficie netta pari a 10,24 mq, consistenza catastale pari a 10 mq e superficie catastale pari a 12 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 27, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 5.917,60

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 28 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 28 ha una superficie netta pari a 8,36 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 10 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 28, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 4.690,40

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 29 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 29 ha una superficie netta pari a 13,01 mq, consistenza catastale pari a 13 mq e superficie catastale pari a 16 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 29, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 7.560,80

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 30 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 30 ha una superficie netta pari a 9,09 mq, consistenza catastale pari a 9 mq e superficie catastale pari a 11 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 30, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 4.960,80

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 31 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due

ASTE GIUDIZIARIE

edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 31 ha una superficie netta pari a 7,56 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 9 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 31, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 4.232,80

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Cantina ubicata a Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1
Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 32 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 32 ha una superficie netta pari a 9,08 mq, consistenza catastale pari a 9 mq e superficie catastale pari a 12 mq. Le sue condizioni sono normali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 32, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile attualmente ricade in zona urbanistica omogenea classificata "B" del vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Muravera.

Prezzo base d'asta: € 5.651,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.203,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	86,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è libero. L'appartamento è rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione e, pertanto, risente della totale mancanza di pulizia e manutenzione. Sono presenti, all'interno e all'esterno (veranda etc.) dell'immobile, tracce di umidità e muffe; soprattutto nelle pareti contro terra del soggiorno e del bagno. Il portoncino d'ingresso, forzato dal custode giudiziario per consentire l'accesso all'immobile, è da sostituire.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia monolocale, ubicata al piano primo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da disimpegno di ingresso, monolocale, bagno, locale di sgombero, una veranda coperta, terrazza, giardino. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le condizioni sono discrete, ma risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito. Il giardino è incolto e attualmente non praticabile a causa della presenza di rovi, cespugli ed erbe infestanti. La copertura dell'appartamento (ad eccezione del locale di sgombero) è costituita dalle terrazze a livello degli immobili di cui ai Subalterni 9 e 10, posti al livello superiore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.126,49

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	129,91 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è libero. L'appartamento è rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione e, pertanto, risente della totale mancanza di pulizia e manutenzione. Si è riscontrato qualche danno negli infissi interni (coprifilo mancanti), negli impianti elettrici (videocitofono rimosso) e		

	nell'impianto idrico (saliscendi doccia e placchetta cassetta di scarico wc danneggiati). Il portoncino d'ingresso, forzato dal custode giudiziario per consentire l'accesso all'immobile, è da sostituire.
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia quadrivano con cucina abitabile, ubicata al piano secondo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da ingresso soggiorno comunicante con veranda coperta e porzione minore di giardino, disimpegno zona notte, studio, camera da letto doppia con balcone in comune col bagno adiacente, bagno zona notte, camera da letto singola, piccolo disimpegno zona giorno, cucina comunicante con veranda coperta, terrazza a livello e seconda e maggiore porzione di giardino, bagno zona giorno. Oltre all'ingresso principale è presente un secondo ingresso, attraverso la veranda del soggiorno che si affaccia sul giardino presente nel lato Sud, a sua volta in comunicazione con un cancello pedonale aperto nella via S. Anna. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le condizioni sono discrete, ma risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito. Il giardino, in entrambe le porzioni sopra descritte, è incolto e attualmente solo parzialmente praticabile a causa della presenza di rovi, cespugli ed erbe infestanti.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.921,25

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	110,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è libero. L'appartamento è rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione e, pertanto, risente della totale mancanza di pulizia e manutenzione. Le condizioni non sono buone, in termini generali, poiché risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione e, in modo particolare, perché l'appartamento è stato pesantemente vandalizzato internamente. Sono stati distrutti, infatti, tutti i sanitari (ad eccezione dei piatti doccia), uno split dell'impianto di condizionamento, il videocitofono, alcune componenti dell'impianto elettrico (es. sportelli quadri elettrici) e parte dei coprifilo delle porte interne. Si sono rilevate, inoltre, infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno più piccolo, dovute, presumibilmente, a lesioni nelle impermeabilizzazioni della veranda del piano superiore. Il portoncino d'ingresso, forzato dal custode giudiziario per consentire l'accesso all'immobile, è da sostituire.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia quadrivano con cucina abitabile, ubicata al piano terzo di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da ingresso soggiorno, balcone scoperto, disimpegno zona giorno, cucina, disimpegno zona notte, camera da letto doppia comunicante con piccola veranda coperta, camera da letto singola, studio, due bagni, veranda coperta accessibile dalla cucina e dallo studio. L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le condizioni non sono buone, in termini generali, poiché risentono del mancato utilizzo del bene e della conseguente assenza di manutenzione e, in modo particolare, perché l'appartamento è stato pesantemente vandalizzato all'interno. Sono stati distrutti, infatti, tutti i sanitari (ad		

	eccezione dei piatti doccia), uno split dell'impianto di condizionamento, il videocitofono, alcune componenti dell'impianto elettrico (es. sportelli quadri elettrici) e parte dei coprifili delle porte interne. Sono presenti, all'interno dell'immobile, alcuni arredi, anch'essi oggetto degli atti di vandalismo. Si sono rilevate, inoltre, infiltrazioni d'acqua nel soffitto del bagno più piccolo, dovute, presumibilmente, a lesioni nelle impermeabilizzazioni della veranda del piano superiore. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.384,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 13, Categoria A2	Superficie	169,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è libero. L'appartamento è rimasto disabitato e chiuso fin dalla ultimazione dei lavori di costruzione. Le sue condizioni sono a dir poco disastrose, ma non per la mancanza di pulizie e manutenzioni (dovuta al non utilizzo del bene), bensì, come già detto precedentemente, a causa della presenza di svariate decine di piccioni che, da molti anni, nidificano nell'appartamento. L'ingresso dei volatili è consentito attraverso alcune aperture della tettoia in plastica semitrasparente, tipo "onduline", posta a copertura del pozzo luce presente nell'ampio vano sottotetto. A parte gli infissi esterni, ancora abbastanza puliti e in buone condizioni, ogni superficie raggiungibile dai volatili, dagli split al citofono, è ricoperta dagli escrementi dei piccioni; i sanitari, stracolmi di guano, sono utilizzati come nidi e il pavimento, parzialmente ricoperto dal guano, è disseminato di uova e di carcasse di piccioni morti, tra piume svolazzanti. Il pavimento stesso potrebbe risentire del contatto con il guano. Oltre a ciò, ulteriori danni, dovuti ad atti di vandalismo, sono stati riscontrati nei muri e nelle porte, riempiti di scritte o sporcati in vario modo. Danni da infiltrazioni d'acqua, infine, sono visibili nella parte inferiore dei muri esterni, in corrispondenza delle verande; ciò, probabilmente, a causa delle mancate pulizie e manutenzioni, che hanno consentito lo sviluppo di vegetazione tra il pavimento e il battiscopa delle verande, con ripercussioni sui risvolti delle impermeabilizzazioni. Il portoncino blindato d'ingresso, forzato dal custode giudiziario per consentire l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.		
Descrizione:	Unità immobiliare per civile abitazione della tipologia trivano con cucina abitabile, ubicata al piano quarto di un maggior fabbricato denominato "palazzina B". La palazzina B, infatti, è parte di un complesso edilizio composto da due edifici distinti (palazzine A e B) realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra, i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è costituito da disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina abitabile comunicante con un balcone scoperto, disimpegno zona giorno, studio, bagno zona giorno, piccolo disimpegno zona notte, camera da letto doppia, bagno zona notte, grande veranda coperta accessibile dalle tre camere e da un bagno, ampio locale di sgombero ricavato nel sottotetto adiacente, in corrispondenza dell'immobile di cui al Sub 12 (al terzo piano). L'appartamento non è mai stato venduto, né utilizzato. Le sue condizioni sono a dir poco disastrose, a causa della presenza di svariate decine di piccioni che, da molti anni, nidificano nell'appartamento. L'ingresso dei volatili è consentito attraverso alcune aperture della tettoia in plastica semitrasparente, tipo "onduline", posta a copertura del pozzo luce presente nell'ampio vano sottotetto. A parte gli infissi esterni, ancora abbastanza puliti e in buone condizioni, ogni superficie raggiungibile dai volatili, dagli split al citofono, è ricoperta dagli escrementi dei piccioni; i sanitari, stracolmi di guano, sono utilizzati come nidi e il pavimento, parzialmente ricoperto dal guano, è disseminato di uova e di carcasse di piccioni morti. Il pavimento stesso potrebbe risentire del contatto con il guano. Oltre a ciò, ulteriori danni, dovuti ad atti di vandalismo, sono stati riscontrati nei muri e nelle porte, riempiti di scritte o sporcati in vario modo. Danni da infiltrazioni d'acqua, infine, sono visibili nella parte inferiore dei muri esterni, in corrispondenza delle verande; ciò, probabilmente, a causa delle mancate pulizie e manutenzioni, che hanno consentito lo		

	sviluppo di vegetazione tra il pavimento e il battiscopa delle verande. Il portoncino blindato, forzato dal custode giudiziario per l'accesso all'immobile, dovrà essere sostituito.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.045,00

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale. E' presente qualche traccia di umidità nelle murature, con efflorescenze e leggero distacco delle pitture.		
Descrizione:	Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 14 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 23,89 mq, consistenza catastale pari a 24 mq e superficie catastale pari a 27 mq. Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole. Le sue condizioni sono normali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.458,75

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	22,95 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione, oltre alla sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, risente di infiltrazioni e della presenza di umidità. Sono presenti, infatti, macchie di muffa, efflorescenze e		

	consistente distacco delle pitture, con qualche interessamento del calcestruzzo della parete in c.a..
Descrizione:	Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 15 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 21,59 mq, consistenza catastale pari a 22 mq e superficie catastale pari a 23 mq. Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole. Le sue condizioni sono mediocri, soprattutto per via delle infiltrazioni e tracce di umidità nella muratura e nel solaio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.690,55

Bene N° 7 - Posto auto			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	25,19 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale. Sono presenti tracce di infiltrazioni e di umidità. Si notano efflorescenze e qualche distacco delle pitture.		
Descrizione:	Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 18 della particella 2421, con destinazione a posto auto coperto, ubicato nel piano terra del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. I due edifici, infatti, condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. L'immobile è rappresentato da un'area adibita a parcheggio, estesa per una superficie netta pari a 21,68 mq, consistenza catastale pari a 22 mq e superficie catastale pari a 25 mq. Si accede al parcheggio attraverso un'area comune in gran parte coperta (Sub 36) separata dalla via S. Anna mediante un cancello carrabile scorrevole. Le sue condizioni sono normali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.977,00

Bene N° 8 - Cantina

Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 26, Categoria C2	Superficie	4,74 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.		
Descrizione:	Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 26 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 26 ha una superficie netta pari a 8,37 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 11 mq. Le sue condizioni sono normali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.917,60

Bene N° 9 - Cantina			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 27, Categoria C2	Superficie	5,69 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.		
Descrizione:	Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 27 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 27 ha una superficie netta pari a 10,24 mq, consistenza catastale pari a 10 mq e superficie catastale pari a 12 mq. Le sue condizioni sono normali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.690,40

Bene N° 10 - Cantina			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 28, Categoria C2	Superficie	4,51 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.		
Descrizione:	Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 28 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 28 ha una superficie netta pari a 8,36 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 10 mq. Le sue condizioni sono normali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.560,80

Bene N° 11 - Cantina			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 29, Categoria C2	Superficie	7,27 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.		
Descrizione:	Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 29 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni		

	oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 29 ha una superficie netta pari a 13,01 mq, consistenza catastale pari a 13 mq e superficie catastale pari a 16 mq. Le sue condizioni sono normali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.960,80

Bene N° 12 - Cantina			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 30, Categoria C2	Superficie	4,77 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.		
Descrizione:	Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 30 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 30 ha una superficie netta pari a 9,09 mq, consistenza catastale pari a 9 mq e superficie catastale pari a 11 mq. Le sue condizioni sono normali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.232,80

Bene N° 13 - Cantina			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 31, Categoria C2	Superficie	4,07 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.		
Descrizione:	Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 31 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 31 ha una superficie netta pari a 7,56 mq, consistenza catastale pari a 8 mq e superficie catastale pari a 9 mq. Le sue condizioni sono normali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.651,10

Bene N° 14 - Cantina			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Sant'Anna, snc, edificio B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2421, Sub. 32, Categoria C2	Superficie	5,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione, a parte la sporcizia accumulata in anni di non utilizzo del bene, è normale.		
Descrizione:	Unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il Sub 32 della particella 2421, con destinazione a cantina, ubicata al primo piano della palazzina B, parte del complesso immobiliare composto da due edifici distinti (palazzine A e B), realizzati in parziale aderenza tra loro. I due edifici condividono un'autorimessa comune ubicata al piano terra (sarebbe un seminterrato), i cui parcheggi interni formano distinti beni oggetto della medesima esecuzione immobiliare. La palazzina B ospita, al primo piano, 7 cantine, anch'esse oggetto di esecuzione immobiliare: la prima (Sub 26) è accessibile dal vano scala condominiale (Sub 35), le altre 6, invece, sono accessibili, attraverso un disimpegno comune (Sub 33), da una porta posta in posizione frontale rispetto al portoncino di ingresso alla palazzina B e comunicante con la terrazza di accesso alla medesima palazzina (Sub 37). Il complesso edilizio è stato ultimato nel 2009 ed è ubicato in una zona residenziale posta a poche centinaia di metri dal centro di Muravera e urbanisticamente classificata come zona "B" del Piano Regolatore Generale all'epoca vigente. La cantina di cui al Sub 32 ha una superficie netta pari a 9,08 mq, consistenza catastale pari a 9 mq e superficie catastale pari a 12 mq. Le sue condizioni sono normali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

