

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Defraia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 334/2022 del R.G.E.  
promossa da

**COMPLESSO IMMOBILIARE RESIDENZIALE PALACE SESTRIERE**

Codice fiscale: 96005110018

VIA GLEISA 11

10058 - SESTRIERE (TO)

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

|                                                                                               |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Incarico .....                                                                                | 4 |
| Premessa .....                                                                                | 4 |
| Lotto Unico .....                                                                             | 4 |
| Precisazioni .....                                                                            | 4 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 4 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 4 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                  | 4 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 4 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 4 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                               | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 5 |
| Descrizione .....                                                                             | 6 |
| Confini .....                                                                                 | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 6 |
| Consistenza .....                                                                             | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 6 |
| Stato conservativo .....                                                                      | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 7 |
| Parti Comuni .....                                                                            | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 7 |
| Dati Catastali .....                                                                          | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                              | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 8 |



|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Normativa urbanistica .....                                                                   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 8  |
| Regolarità edilizia .....                                                                     | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 11 |
| Composizione lotto .....                                                                      | 11 |
| Titolarità .....                                                                              | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 12 |
| Stato di occupazione .....                                                                    | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                           | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 12 |
| Patti .....                                                                                   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                     | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 12 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                                | 13 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                  | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                      | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 334/2022 del R.G.E. ....                            | 17 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 180.000,00</b> .....                                   | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                 | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 ..... | 18 |



## INCARICO

All'udienza del 05/04/2023, il sottoscritto Arch. Defraia Alessandro, con studio in Via Pessina, 87 - 09125 - Cagliari (CA), email arch.defraia@gmail.com, PEC arch.defraia.pec@architettagliari.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 08/05/2023 con PEC richiedeva l'Accesso agli atti all'Ufficio tecnico del Comune di Pabillonis, il quale in data 19/06/2023 inviava la documentazione edilizia relativa all'immobile. In data 14/05/2023 procedeva al sopralluogo concordato con il rappresentante dell'IVG di Cagliari (Istituto vendite giudiziarie) incaricato dal Giudice.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T (Coord. Geografiche: 39°35'15.81"N, 8°43'34.71"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 (Coord. Geografiche: 39°35'15.81"N, 8°43'34.71"E)

## LOTTO UNICO

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

Come approfondito nei capitoli successivi si ritiene corretto porre in vendita le unità abitative in un unico lotto in quanto la necessaria ristrutturazione deve interessare tutto il complesso. Si specifica, inoltre, che il numero civico ricavato da Google Earth è il 61, non il 65 come indicato nell'atto di provenienza, nella visura catastale e nel pignoramento.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

| Periodo                         | Proprietà                                                                           | Atti                             |            |               |             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 24/10/1989 al<br>19/06/2023 |  | Atto di Compravendita            |            |               |             |
|                                 |                                                                                     | Rogante                          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                     |                                  |            |               |             |
|                                 |                                                                                     | Trascrizione                     |            |               |             |
|                                 |                                                                                     | Presso                           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                     | Conservatoria RR.II. di Cagliari | 17/10/1989 | 29484         | 21612       |
|                                 |                                                                                     | Registrazione                    |            |               |             |
|                                 |                                                                                     | Presso                           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                     |                                  |            |               |             |

4 / 18  
4 di 18



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1**

### Trascrizioni

- Con Trascrizione del 30/06/2005, Reg. gen. 22888 - Reg. part. 15194 di Verbale di Pignoramento, la [REDACTED] S.p.a. indicava erroneamente l'ubicazione degli immobili (Guspini anziché Pabillonis).
- **Pignoramento esattoriale**  
Trascritto a Cagliari il 07/07/2005  
Reg. gen. 23997 - Reg. part. 15946  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
  - Si specifica che tale Trascrizione rettifica l'errore relativo all'ubicazione degli immobili indicati nella precedente Trascrizione del 30/06/2005, Reg. gen. 22888 - Reg. part. 15194
- In data 06/08/2005, Reg. gen. 29324 - Reg. part. 4431, veniva Annotata la riduzione di somma alla Trascrizione del 30/06/2005, Reg. gen. 22888 - Reg. part. 15194
- In data 07/01/2008, Reg. gen. 619 - Reg. part. 70, veniva Annotata la Cancellazione della Trascrizione del 30/06/2005, Reg. gen. 22888 - Reg. part. 15194
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 06/12/2022  
Reg. gen. 39629 - Reg. part. 29469  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

**Oneri di cancellazione:** Da verificare se il Pignoramento esattoriale del 07/07/2005, Reg. gen. 23997 - Reg. part. 15946, debba essere cancellato.

-----

-----

-----

-----

-----

-----



## DESCRIZIONE

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1**

Il complesso confina catastalmente a nord con i terreni identificati con le part. 321 e 101 (proprietà esecutato), a est con la part. 111 (proprietà esecutato), a sud con la part. 260, a ovest con la strada provinciale SP 4.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 118,00 mq        | 134,00 mq        | 1,00         | 134,00 mq                | 3,10 m  | T     |
| Magazzini/Cantine/wc                  | 98,00 mq         | 110,00 mq        | 0,40         | 44,00 mq                 | 3,10 m  | T     |
| Loggia                                | 55,00 mq         | 59,00 mq         | 0,30         | 17,70 mq                 | 3,10 m  | T     |
| Terreno                               | 1.000 mq         | 1.000 mq         | 0,05         | 50,00 mq                 |         |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 245,70 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 245,70 mq                |         |       |

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 212,00 mq        | 239,00 mq        | 1,0          | 239,00 mq                | 2,90 m  | 1     |
| Balcone scoperto                      | 18,00 mq         | 18,00 mq         | 0,25         | 4,50 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Terrazza                              | 55,00 mq         | 59,00 mq         | 0,25         | 14,75 mq                 | 0,00 m  | 1     |
| Sottotetto                            | 223,00 mq        | 239,00 mq        | 0,20         | 47,80 mq                 | 2,40 m  | 2     |
| Terreno                               | 1.000 mq         | 1.000 mq         | 0,05         | 50,00 mq                 |         |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 356,05 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 356,05 mq                |         |       |



## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

L'unità abitativa presenta molteplici situazioni di degrado sia all'esterno che all'interno; all'esterno il soffitto al grezzo del loggiato presenta il rigonfiamento dei ferri di armatura causato dall'acqua infiltratasi dal pavimento (massetto) della soprastante terrazza al livello del piano primo, priva di pendenze, impermeabilizzazione, piastrellatura etc. All'interno si individuano tracce sui muri di umidità da risalita nonché la presenza di lesioni in alcuni tramezzi.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

Anche l'unità abitativa al piano primo presenta un importante degrado sia all'esterno che all'interno. All'esterno il balcone d'accesso all'ingresso di sud-est versa in gravi condizioni in quanto il suo mancato completamento con l'impermeabilizzazione, la piastrellatura, i gocciolatoi, gli intonaci etc. ha determinato l'infiltrazione dell'acqua piovana causando il deterioramento dei ferri di armatura dell'intradosso del solaio, rendendo la struttura a rischio crollo. Analoga situazione la troviamo sul lato opposto, in corrispondenza del terrazzo a livello, dove si nota la presenza di funghi, muffe e muschi sul piano di calpestio (non è presente la piastrellatura).

## PARTI COMUNI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

I due beni hanno in comune un terreno incolto di pertinenza di circa 2.000 mq, recintato su tre lati.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |       |                     |             |        |                      |                      |                 |          |          |
|-------------------------|--------|-------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|----------------------|-----------------|----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |       | Dati di classamento |             |        |                      |                      |                 |          |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub.  | Zona Cens.          | Categoria   | Classe | Consistenza          | Superficie catastale | Rendita         | Piano    | Graffato |
|                         | 27     | 110   | 1     |                     | A3          | 1      | 8,5 vani             | 203                  | 302,9           | T        |          |
| Catasto terreni (CT)    |        |       |       |                     |             |        |                      |                      |                 |          |          |
| Dati identificativi     |        |       |       | Dati di classamento |             |        |                      |                      |                 |          |          |
| Foglio                  | Part.  | Sub.  | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale   | Reddito agrario | Graffato |          |
| 27                      | 110    |       |       |                     | ENTE URBANO |        | 00.23.30             |                      |                 |          |          |

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |       |                     |             |        |                      |                      |                 |          |          |
|-------------------------|--------|-------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|----------------------|-----------------|----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |       | Dati di classamento |             |        |                      |                      |                 |          |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub.  | Zona Cens.          | Categoria   | Classe | Consistenza          | Superficie catastale | Rendita         | Piano    | Graffato |
|                         | 27     | 110   | 2     |                     | A2          | 7      | 10,5                 | 252                  | 488,05          | 1        |          |
| Catasto terreni (CT)    |        |       |       |                     |             |        |                      |                      |                 |          |          |
| Dati identificativi     |        |       |       | Dati di classamento |             |        |                      |                      |                 |          |          |
| Foglio                  | Part.  | Sub.  | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale   | Reddito agrario | Graffato |          |
| 27                      | 110    |       |       |                     | ENTE URBANO |        | 00.23.30             |                      |                 |          |          |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1**

| Periodo                      | Proprietà  | Dati catastali                                                                                                                                        |
|------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 08/05/1986 al 24/10/1986 | [REDACTED] | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 27, Part. 110                                                                                                           |
| Dal 24/10/1989 al 19/06/2023 | [REDACTED] | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 27, Part. 110, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.7, Cons. 10,5<br>Superficie catastale 240<br>Rendita € 488,05<br>Piano 1 |

Si rileva che [REDACTED] per usufruire di una maggiore cubatura edificatoria, necessaria all'ampliamento e sopraelevazione del fabbricato acquistato (lavori poi realizzati), nella stessa data ha acquistato anche i terreni limitrofi identificati al catasto terreni con le particelle: 98 - 99 - 100 - 101 - 111 - 112 - 113 - 114.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1**

Secondo il PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile ricade nella SOTTOZONA C3 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE, avente le seguenti caratteristiche: *Le sottozone C3 sono destinate a nuovi insediamenti residenziali. Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza, organizzate a formare nuclei centrali.*

*In tali sottozone è fatto obbligo ai proprietari o consorzi di proprietari di presentare Piani di Lottizzazione conformi alle indicazioni riportate nella presente normativa.*

*I Piani di Lottizzazione dovranno interessare un intervento minimo di superficie territoriale di 5.000 mq, al fine di garantire una soluzione unitaria. Senza compromettere l'assetto dell'intera zona specie per quanto attiene la viabilità e i servizi primari.*

*Nella localizzazione delle aree, si tenderà a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone e dei settori urbani, avendo come fine la riorganizzazione dell'intero abitato attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenze e servizi pubblici.*

*Nelle sottozone C3 si possono adottare tipologie edilizie libere purché la soluzione urbanistico-compositiva e il disegno urbano risultino unitari, al fine di consentire un organico inserimento dell'intervento nel contesto più ampio della zona, nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona.*

*Le carreggiate delle strade veicolari, senza tenere conto di eventuali marciapiedi, dovranno avere una larghezza minima di m 6,00, mentre i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di m 1,40.*

*Le recinzioni non potranno superare i m 2,50 dal piano di campagna, dovranno essere "a giorno" verso i passaggi pedonali, mentre potranno essere in muratura sul confine tra i lotti.*

*Nelle aree di pertinenza delle costruzioni dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore a mq 1,00 ogni 10 mc di costruzione.*

*Parametri edilizi:*

*indice fabbricabilità territoriale = 1 mc/mq*

*lotto minimo = 250,00 mq*

*rapporto di copertura = 1/2;*



altezza = l'altezza massima non può essere superiore a m 7,50. Tale altezza va misurata dalla quota media di sistemazione del terreno sul fronte strada.

distanze = la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a m 8,00.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, compresi i casi di "autorizzazioni dovute", esclusivamente di:

Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari con una superficie di vendita massima di 150 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per gli esercizi di vicinato è la seguente:

- Superfici alimentari o  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;

- Superfici non alimentari o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;

- Superfici miste (alimentari - non alimentari)  $\square$  Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari distanze = la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a m 8,00.

In tale zona è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, compresi i casi di "autorizzazioni dovute", esclusivamente di:

Esercizi di Vicinato, alimentari e non alimentari con una superficie di vendita massima di 150 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per gli esercizi di vicinato è la seguente:

- Superfici alimentari

o  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;

- Superfici non alimentari

o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;

- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$\square$  Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV totale

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

Medie Strutture di Vendita, alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, con una superficie di vendita massima di 1.500 mq. La dotazione di parcheggi per la clientela per le medie strutture di vendita è la seguente:

- Superfici alimentari

o  $SV \leq 250$  mq si ha  $PA \geq 0,05 \times SV$  e  $SP \geq 1,25 \times SV$ ;

o  $SV > 250$  mq si ha  $PA \geq 0,11 \times SV - 15$  e  $SP \geq 2,75 \times SV - 375$ ;

- Superfici non alimentari

o  $PA \geq 0,04 \times SV$  e  $SP \geq 1 \times SV$ ;

- Superfici miste (alimentari - non alimentari)

o  $SVALIMENTARI \leq 250$  mq si ha:

• Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

• Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV totale

$$PA = \frac{(0,05 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(1,25 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

o  $SVALIMENTARI > 250$  mq si ha:

• Se l'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e di non alimentari

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times SV_{ALIM} + (0,04 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM} - 375) \times SV_{ALIM} + (1 \times SV_{NONALIM}) \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOTALE}}$$

- Se l'autorizzazione commerciale specifica solo la SV totale

$$PA = \frac{(0,11 \times SV_{ALIM} - 15) \times 2 + (0,04 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

$$SP = \frac{(2,75 \times SV_{ALIM}) \times 2 + (1 \times SV_{NONALIM})}{3}$$

*E' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.*

*La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.*

*Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione,*

*parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).*

*La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.*

*L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/89.*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1**

Dalla ricerca svolta presso l'Ufficio tecnico del comune di Pabillonis si è verificata la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di costruzione del 10/04/1974, prat. edilizia n. 10/B/74 (Costruzione fabbricato uso magazzino e abitazione);
- Concessione in sanatoria del 09/03/1991, concessione n. 2/CC, prat. edilizia n. 1578, prot. n. 1211 (Aumento di superficie, modifica di destinazione d'uso e variazione prospetti);
- Concessione edilizia del 27/05/1991, concessione n. CS/11/91, prat. edilizia n. 36/C/88, prot. n. 2008/91 (Ristrutturazione interne di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare).

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Con riferimento agli elaborati allegati alla Concessione in sanatoria del 09/03/1991, concessione n. 2/CC, prat. edilizia n. 1578, prot. n. 1211 (Aumento di superficie, modifica di destinazione d'uso e variazione prospetti), si



rilevano alcune difformità, come la presenza sia al piano terra che al piano primo di alcuni tramezzi e di un wc (al piano terra) ricavato nel sottoscala della rampa ubicata a nord-ovest; la presenza di due magazzini in blocchetti e tettoia di eternit che, peraltro, fa da copertura a tutto l'edificio.

La possibilità o meno di rendere conformi le predette difformità è legata alla necessaria presentazione di una nuova richiesta di concessione edilizia relativa ai lavori di ristrutturazione e completamento del fabbricato (compresa la rimozione dell'eternit di copertura e il rifacimento della stessa), con conseguente presentazione della Dichiarazione di agibilità.

Si rileva che [REDACTED] per usufruire di una maggiore cubatura edificatoria, necessaria all'ampliamento e sopraelevazione del fabbricato acquistato (poi realizzati), nella stessa data ha acquistato anche i terreni limitrofi identificati al catasto terreni con le particelle: 98 - 99 - 100 - 101 - 111 - 112 - 113 - 114.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

La struttura portante dell'edificio è costituita da plinti di fondazione dove caricano i pilastri di c.a. mentre le tamponature perimetrali sono in blocchetti di cls. Le tramezzature interne sono composte, invece, da mattoni forati ed i solai sono di latero-cemento.

Il tetto è a doppia falda inclinata con sottotetto non abitabile, la struttura è in travi principali e travetti di ferro e copertura di eternit.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate eccetto quelle del magazzino, cantina e del ricovero attrezzi che sono al grezzo. Le pareti esterne sono intonacate (non tinteggiate) escluse quelle della facciata posteriore (al grezzo).

La pavimentazione interna delle abitazioni è di gres porcellanato mentre è presente solo il massetto nel magazzino, nella cantina e nel ricovero attrezzi.

Gli infissi esterni sono di alluminio con vetro singolo e chiusura con avvolgibile. Le porte interne sono di legno tamburato.

L'altezza interna utile del piano terra è di m 3.10 mentre quella del piano primo è di m 2.90. Il sottotetto, a due falde, ha due altezze: una falda di m 2.30 max e m 0.40 min, l'altra di m 1.70 max e 0.40 min.

L'impianto elettrico (probabilmente non a norma) ed idrico sono sottotraccia (eccetto lo scarico di uno dei bagni al piano primo che è stato posizionato lungo la facciata). Non sono presenti altri impianti.

Completa la consistenza del fabbricato un vasto terreno esclusivo di circa 2.000 mq.

### COMPOSIZIONE LOTTO - IL LOTTO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1

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



## TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

Gli immobili risultano liberi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## PATTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

Nessun patto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

Nessuno

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



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene adeguato considerare le due unità abitative oggetto di pignoramento (più il loro terreno di pertinenza di circa 2.000 mq) come un unico lotto in vendita in quanto, a causa delle scarse condizioni d'uso e manutenzione di entrambe, si dovrà necessariamente procedere alla loro contestuale ristrutturazione, con i lavori indicati nel paragrafo *deprezzamento*. Si specifica che la superficie del terreno, nel calcolo delle superfici commerciali, sarà assegnata per metà all'abitazione al piano terra (1.000 mq al sub. 1) e per metà all'abitazione al piano primo (1.000 mq al sub. 2). Il valore commerciale dei beni in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile: buona (300 metri dall'ingresso al paese);
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento: zona con buone potenzialità di espansione e collegata direttamente al centro abitato dalla strada provinciale 4 (via Cagliari) e percorrendo la strada provinciale 69 si può raggiungere anche la più importante strada statale 131 (10 km circa);
- stato di manutenzione, conservazione: scarso, l'immobile è in completo stato di abbandono e necessita di importanti lavori di ristrutturazione, completamento e consolidamento interno ed esterno. E' necessaria anche la bonifica del fabbricato con l'eliminazione della copertura di eternit;
- finiture e confort: scarse, all'interno vanno ritinteggiate le stanze (in alcune è necessaria la raschiatura della vecchia tinteggiatura ammalorata dalle infiltrazioni e dalla condensa); è necessario verificare la stabilità delle pavimentazioni (in alcune stanze le piastrelle sono saltate); il prospetto posteriore è da completare con intonaco e tinteggiatura - consistenza: le dimensioni delle due unità abitative sono notevoli (quasi 200 mq a piano più sottotetto);
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta: da una ricerca pubblicata nel sito Immobiliare.it *ad Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 611,00 al metro quadro, con un aumento del 0,83% rispetto a Agosto 2022 (606 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pabillonis ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2022, con un valore di € 869 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 581 al metro quadro*. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Ad integrazione della ricerca si riportano le *quotazioni immobiliari* indicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relative al comune di Pabillonis per la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia: - per *Abitazioni civili* in uno *stato conservativo normale* il *valore di mercato (€/mq)* varia da un minimo di 550,00 ad un massimo di 700,00; - per *Abitazioni di tipo economico* in uno *stato conservativo normale* il *valore di mercato (€/mq)* varia da un minimo di 400,00 ad un massimo di 550,00.

In conclusione si ritiene congruo applicare all'intero immobile in esame un valore di 600,00 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T  
Trattasi di appartamento al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra (anche l'abitazione al piano superiore, il sub. 2, è oggetto di pignoramento) e sottotetto, ubicato lungo la strada provinciale SP 4 a poche centinaia di metri dal centro abitato di Pabillonis; completa la consistenza un vasto terreno recintato su tre lati, di pertinenza all'intero fabbricato. L'abitazione è così composta: disimpegno longitudinale, sul quale si affacciano: cucina con cucinino, bagno e soggiorno su un lato, tre camere da letto sul lato opposto. Con accesso dall'interno e dall'esterno è presente un ambiente con un grande portone (in progetto destinato a ricovero



attrezzi agricoli), un magazzino, una cantina ed un bagno ricavato nel sottoscala (accessibile dall'esterno). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 110, Sub. 1, Categoria A3.

**Valore di stima del bene:** € 147.420,00

• **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1**

Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra e sottotetto (anche l'abitazione al piano terreno, il sub. 1, è oggetto di pignoramento), ubicato lungo la strada provinciale SP 4 a poche centinaia di metri dal centro abitato di Pabillonis; completa la consistenza un vasto terreno recintato su tre lati, di pertinenza all'intero fabbricato. A seguito delle verifiche svolte durante il sopralluogo si è accertato che l'abitazione ha subito delle modifiche rispetto al progetto approvato con concessione in sanatoria ed alla planimetria catastale, allo stato attuale l'unità immobiliare infatti si presenta divisa in due parti da una parete nel corridoio. Dal primo accesso, attraverso una prima rampa di scale posta a sud-est, si raggiunge un balcone che consente l'accesso alla cucina ed al corridoio sul quale si affacciano: la cucina con cucinino ed un bagno su un lato, soggiorno e salotto sul lato opposto. Dal secondo accesso, attraverso una seconda rampa di scale posta a nord-est, si raggiunge un terrazzo al livello che consente l'accesso al corridoio dove affacciano cinque camere ed un bagno. Sul predetto terrazzo è presente una rampa di scale che conduce al sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 110, Sub. 2, Categoria A2.

**Valore di stima del bene:** € 213.630,00

| Identificativo corpo                                                             | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b><br>Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T | 245,70 mq                | 600,00 €/mq     | € 147.420,00       | 100,00           | € 147.420,00 |
| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b><br>Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1 | 356,05 mq                | 600,00 €/mq     | € 213.630,00       | 100,00           | € 213.630,00 |
| Valore di stima:                                                                 |                          |                 |                    |                  | € 361.050,00 |

**Valore di stima al lordo del deprezzamento:** € 361.050,00

**Deprezzamenti**

| Descrizione                                                                                        | Tipo | Valore |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|
| Ristrutturazione e completamento del balcone anteriore e solai scale (p. 1)                        | €    | 6.500  |
| Lastre scale (p. 1 e p. sottotetto)                                                                | €    | 5.400  |
| Ristrutturazione e completamento del pavimento e intradosso solaio della terrazza posterior (p. 1) | €    | 6.000  |
| Intonaco facciata posteriore e loggia (p. T)                                                       | €    | 4.000  |
| Rimozione e smaltimento copertura eternit fabbricato                                               | €    | 6.000  |
| Rifacimento copertura fabbricato in alluminio                                                      | €    | 20.000 |
| Rimozione e smaltimento copertura eternit magazzini                                                | €    | 350    |
| Rimozione e smaltimento magazzini                                                                  | €    | 400    |
| Fornitura e posa in opera ringhiera scala sottotetto                                               | €    | 1.000  |
| Rimozione e smaltimento quattro canne fumarie in eternit                                           | €    | 150    |
| Fornitura e posa in opera quattro canne fumarie                                                    | €    | 800    |
| Raschiatura intonaci interni ammalorati (p. T e p. 1)                                              | €    | 6.000  |
| Rifacimento intonaci interni (p. T e p. 1)                                                         | €    | 4.000  |
| Tinteggiature (p. T e p. 1)                                                                        | €    | 8.000  |
| Ripristino piastrelle pavimento distaccate (p. 1)                                                  | €    | 1.500  |
| Adeguamento impianto idrico (3 bagni e 2 cucine, p. T e p. 1))                                     | €    | 6.500  |
| Adeguamento impianto elettrico L. 46/90 (p. T e p. 1)                                              | €    | 10.000 |
| Rimozione e smaltimento infissi esterni (21 finestre, p. T e p. 1)                                 | €    | 600    |
| Sostituzione infissi (21 finestre, p. T e p. 1)                                                    | €    | 9.000  |
| Intonaci cantina, magazzino e ricovero attrezzi (p. T)                                             | €    | 1.500  |
| tinteggiatura cantina, magazzino e ricovero attrezzi (p. T)                                        | €    | 1.000  |



|                                                                                        |          |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Fornitura e posa in opera pavimentazione cantina, magazzino e ricovero attrezzi (p. T) | €        | 1.300          |
| Lavorazioni varie (completamento sottotetto, sistemazioni esterne, etc)                | €        | 20.000         |
| <b>TOTALE LAVORI</b>                                                                   | <b>€</b> | <b>140.000</b> |

**Valore di stima al netto del deprezzamento:** € 361.050,00 – €140.000,00 = € 221.050,00

**Valore finale di stima (arrotondato): € 220.000,00**

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 15/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Defraia Alessandro

Alessandro  
Defraia  
18.09.2023  
15:12:13  
GMT+01:00

#### ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Tavola del progetto - Documentazione Edilizia (Aggiornamento al 15/09/2023)
- N° 1 Google maps - Ubicazione immobile (Aggiornamento al 15/09/2023)
- N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 15/09/2023)
- N° 1 Altri allegati - Documentazione Conservatoria RR.II (Aggiornamento al 15/09/2023)
- N° 1 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 15/09/2023)
- N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/09/2023)

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T  
Trattasi di appartamento al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra (anche l'abitazione al piano superiore, il sub. 2, è oggetto di pignoramento) e sottotetto, ubicato lungo la strada provinciale SP 4 a poche centinaia di metri dal centro abitato di Pabillonis; completa la consistenza un vasto terreno di circa 2.000 mq recintato su tre lati, di pertinenza all'intero fabbricato. L'abitazione è così composta: disimpegno longitudinale, sul quale si affacciano: cucina con cucinino, bagno e soggiorno su un lato, tre camere da letto sul lato opposto. Con accesso dall'interno e dall'esterno è presente un ambiente con un grande portone (in progetto destinato a ricovero attrezzi agricoli), un magazzino, una cantina ed un bagno ricavato nel sottoscala (accessibile dall'esterno). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 110, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita insieme al piano 1 per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile ricade nella SOTTOZONA C3 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1  
Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra e sottotetto (anche l'abitazione al piano terreno, il sub. 1, è oggetto di pignoramento), ubicato lungo la strada provinciale SP 4 a poche centinaia di metri dal centro abitato di Pabillonis; completa la consistenza un vasto terreno recintato su tre lati, di pertinenza all'intero fabbricato. A seguito delle verifiche svolte durante il sopralluogo si è accertato che l'abitazione ha subito delle modifiche rispetto al progetto approvato con concessione in sanatoria ed alla planimetria catastale, allo stato attuale l'unità immobiliare infatti si presenta divisa in due parti da una parete nel corridoio. Dal primo accesso, attraverso una prima rampa di scale posta a sud-est, si raggiunge un balcone che consente l'accesso alla cucina ed al corridoio sul quale si affacciano: la cucina con cucinino ed un bagno su un lato, soggiorno e salotto sul lato opposto. Dal secondo accesso, attraverso una seconda rampa di scale posta a nord-est, si raggiunge un terrazzo al livello che consente l'accesso al corridoio dove affacciano cinque camere ed un bagno. Sul predetto terrazzo è presente una rampa di scale che conduce al sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 110, Sub. 2, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita insieme al piano T per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile ricade nella SOTTOZONA C3 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE.

**Prezzo base d'asta: € 220.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 334/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 110, Sub. 1, Categoria A3<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 110                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Superficie</b> | 245,70 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità abitativa presenta molteplici situazioni di degrado sia all'esterno che all'interno; all'esterno il soffitto al grezzo del loggiato presenta il rigonfiamento dei ferri di armatura causato dall'acqua infiltratasi dal pavimento della soprastante terrazza al livello del piano primo, priva di pendenze, impermeabilizzazione, pavimentazione etc. All'interno si individuano tracce sui muri di umidità da risalita nonché la presenza di lesioni in alcuni tramezzi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di appartamento al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra (anche l'abitazione al piano superiore, il sub. 2, è oggetto di pignoramento) e sottotetto, ubicato lungo la strada provinciale SP 4 a poche centinaia di metri dal centro abitato di Pabillonis; completa la consistenza un vasto terreno recintato su tre lati, di pertinenza all'intero fabbricato. L'abitazione è così composta: disimpegno longitudinale, sul quale si affacciano: cucina con cucinino, bagno e soggiorno su un lato, tre camere da letto sul lato opposto. Con accesso dall'interno e dall'esterno è presente un ambiente con un grande portone (in progetto destinato a ricovero attrezzi agricoli), un magazzino, una cantina ed un bagno ricavato nel sottoscala (accessibile dall'esterno). |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pabillonis (SU) - Via Cagliari n. 61, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 110, Sub. 2, Categoria A2<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 110                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Superficie</b> | 356,05 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità abitativa presenta molteplici situazioni di degrado sia all'esterno che all'interno. All'esterno il balcone d'accesso all'ingresso di sud-est versa in gravi condizioni in quanto il suo mancato completamento con l'impermeabilizzazione, la pavimentazione, i gocciolatoi, gli intonaci etc, ha determinato l'infiltrazione dell'acqua piovana causando il deterioramento dei ferri di armatura dell'intradosso del solaio, rendendo la struttura a rischio crollo. Analoga situazione la troviamo sul lato opposto in corrispondenza del terrazzo a livello dove si nota la presenza di funghi, muffe e muschi sul piano di calpestio (non è presente la pavimentazione).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra e sottotetto (anche l'abitazione al piano terreno, il sub. 1, è oggetto di pignoramento), ubicato lungo la strada provinciale SP 4 a poche centinaia di metri dal centro abitato di Pabillonis; completa la consistenza un vasto terreno recintato su tre lati, di pertinenza all'intero fabbricato. A seguito delle verifiche svolte durante il sopralluogo si è accertato che l'abitazione ha subito delle modifiche rispetto al progetto approvato con concessione in sanatoria ed alla planimetria catastale, allo stato attuale l'unità immobiliare infatti si presenta divisa in due parti da una parete nel corridoio. Dal primo accesso, attraverso una prima rampa di scale posta a sud-est, si raggiunge un balcone che consente l'accesso alla cucina ed al corridoio sul quale si affacciano: la cucina con cucinino ed un bagno su un lato, soggiorno e salotto sul lato opposto. Dal secondo accesso, attraverso una seconda rampa di scale posta a nord-est, si raggiunge un terrazzo al livello che consente l'accesso al corridoio dove affacciano cinque camere ed un bagno. Sul predetto terrazzo è presente una rampa di scale che conduce al sottotetto. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO T

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PABILLONIS (SU) - VIA CAGLIARI N. 61, PIANO 1

### Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Cagliari il 07/07/2005

Reg. gen. 23997 - Reg. part. 15946

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- Si specifica che tale Trascrizione rettifica l'errore relativo all'ubicazione degli immobili indicati nella precedente Trascrizione del 30/06/2005, Reg. gen. 22888 - Reg. part. 15194, peraltro cancellata in data 07/01/2008, Reg. gen. 619 - Reg. part. 70. **E' da valutare se anche detto pignoramento esattoriale sia da cancellare.**

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 06/12/2022

Reg. gen. 39629 - Reg. part. 29469

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

