

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA ARGENTIERA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n.355/2022

GIUDICE EE.II.: DOTT.SSA FRONGIA VALENTINA

CTU: ING. IVAN LECCA

Elaborato:

Perizia dell'esperto ex Art.568 c.p.c.
Versione Privacy

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 355/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Lotto 1.....	8
Precisazioni	8
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T	8
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	9
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	10
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	12
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1.....	12
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	13
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	14
Descrizione	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	14
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1.....	14
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1.....	14
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	15
Confini	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	15
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1.....	15
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	15
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	15
Consistenza	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	15
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1.....	16
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	16
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	16
Stato conservativo	17

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	17
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	17
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	17
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	17
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	17
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	18
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	18
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	18
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	19
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	20
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	20
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	21
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	21
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	22
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	22
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	23
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	23
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	24
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	24
Composizione lotto.....	25

Titolarità	25
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	25
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	25
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	25
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	26
Stato di occupazione	26
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	26
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	26
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	26
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	27
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	27
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	27
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	27
Bene N° 2 - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1.....	27
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	27
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T.....	27
Lotto 2	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	28
Descrizione	29
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T.....	29
Confini	29
Consistenza	29
Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Dati Catastali	30
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Composizione lotto.....	32
Titolarità	32
Stato di occupazione	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Lotto 3	33
Provenienze Ventennali	33
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	33
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	34
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	35
Formalità pregiudizievoli	36
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	36
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	36
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	37
Descrizione	37
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T.....	37
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1.....	38
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	38
Confini	38
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	38
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	38
Consistenza.....	38
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	38
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	39
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	39
Stato conservativo	39
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	40
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	40
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	40
Dati Catastali	40
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	40

Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	40
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	41
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	41
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	42
Normativa urbanistica	43
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	43
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	43
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	43
Regolarità edilizia	43
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	43
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	44
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	45
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	46
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	46
Composizione lotto.....	46
Titolarità	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	47
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	47
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	47
Stato di occupazione	48
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	48
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	48
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	49
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	49
Servitù, censo, livello, usi civici	49

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	49
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	49
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	49
Stima / Formazione lotti	49
Lotto 1	50
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Riserve e particolarità da segnalare	55
Riepilogo bando d'asta.....	57
Lotto 1	57
Lotto 2	57
Lotto 3	58
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 355/2022 del R.G.E.	59
Lotto 1	59
Lotto 2	60
Lotto 3	61

All'udienza del 25/03/2025, il sottoscritto Ing. Lecca Ivan, con studio in Via Palestrina 118 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email lcivan@tiscali.it, PEC ivan.lecca@ingpec.eu, Tel. 070 2355921, Fax 070 2355921, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T
- **Bene N° 2** - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1

LOTTO 1

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

Si evidenzia che:

1. i servizi igienici e gli spogliatoi sono stati inseriti nel frazionamento catastale nell'unità immobiliare commerciale censita alla sez. B - Foglio 2 - Mappale 1858 -sub.6, quindi il locale artigianale è sprovvisto di servizi igienici.
2. all'interno del locale l'attività artigianale di caseificio è attiva, quindi sono presenti tutti i macchinari necessari al funzionamento della stessa attività.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
		atto pubblico divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 15/07/1996 al 11/04/2008	**** Omissis ****				

		Anni Maurizio	12/06/1996	64105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	15/07/1996	15637	11099
		Registrazione			
Dal 11/04/2008 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto pubblico Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	11/07/1996	64424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	01/04/2008	11347	7746
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1996 al 11/04/2008	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	12/06/1996	64105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	15/07/1996	15637	11099
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2008 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio		64424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	01/04/2008	11347	7746
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1996 al 11/04/2008	**** Omissis ****	Atto pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	12/06/1996	64105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	15/07/1996	15637	11099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2008 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Atto pubblico divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	11/07/1996	64424	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	01/04/2008	11347	7746
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1996 al 11/04/2008	**** Omissis ****	atto pubblico divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	12/06/1996	64105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	15/07/1996	15637	11099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2008 al 02/07/2025	**** Omissis ****	atto pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	11/07/1996	64424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia entrate ufficio territoriale Cagliari	01/04/2008	11347	7746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 11/06/2008
Reg. gen. 20827 - Reg. part. 3993
Importo: € 405.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/04/2021
Reg. gen. 10423 - Reg. part. 7730
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 18/11/2022
Reg. gen. 37426 - Reg. part. 27874
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 11/06/2008
Reg. gen. 20827 - Reg. part. 3993
Importo: € 405.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/04/2021
Reg. gen. 10423 - Reg. part. 7730
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 18/11/2022
Reg. gen. 37426 - Reg. part. 27874
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 11/06/2008
Reg. gen. 20827 - Reg. part. 3993
Importo: € 405.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/04/2021
Reg. gen. 10423 - Reg. part. 7730
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 18/11/2022
Reg. gen. 37426 - Reg. part. 27874
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 11/06/2008
Reg. gen. 20827 - Reg. part. 3993
Importo: € 405.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/04/2021
Reg. gen. 10423 - Reg. part. 7730
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 18/11/2022
Reg. gen. 37426 - Reg. part. 27874
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

locale commerciale adibito alla vendita di formaggio prodotto dal locale artigianale adiacente. Unità inserita all'interno di uno stabile a due piani, in area periferica urbanisticamente destinata classificata come zona G, con opere di urbanizzazione realizzate e presenza di parcheggio.

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

locale adibito a caseificio. Unità ubicata in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e presenza di parcheggio.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

ufficio dell'attività artigianale **** Omissis ****, unità ubicata in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e presenza di parcheggio.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

il terreno utilizzato come area di accesso e parcheggio dell'attività (artigianale, commerciale e uffici). L'area è asfaltata.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

Sez.B - Foglio 2 - part.1858 Sub.7

Sez.B - Foglio 2 - part.1858 Sub.8

Sez.B - Foglio 2 - part.3251

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

Sez.B - Foglio 2 - part.1858 Sub.6

Sez.B - Foglio 2 - part.1858 Sub.8

Sez.B - Foglio 2 - part.1858 Sub.5

Sez.B - Foglio 2 - part.3741

Sez.B - Foglio 2 - part.3251

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

Sez.B - Foglio 2 - part.1858 Sub.7

Sez.B - Foglio 2 - part.1858 Sub.8

Sez.B - Foglio 2 - part.1858 Sub.3

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

Sez.B - Foglio 2 - part.1858 Sub.3

Sez.B - Foglio 2 - part.1858 Sub.8

Sez.B - Foglio 2 - part.3741

via Alfonso Ligas

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	60,39 mq	68,14 mq	1	68,14 mq	3,77 m	T

Totale superficie convenzionale:	68,14 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	68,14 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	138,00 mq	148,70 mq	1	148,70 mq	3,24 m	T
Locale di deposito	67,00 mq	81,00 mq	0,20	16,20 mq	2,00 m	1
Magazzino	28,47 mq	42,21 mq	0,20	8,44 mq	3,24 m	T
Totale superficie convenzionale:				173,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				173,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

nella voce magazzino sono state inserite la tre celle frigo

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	107,00 mq	118,50 mq	1	118,50 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	10,44 mq	21,74 mq	0,25	5,43 mq	3,00 m	1
Terrazza	82,00 mq	90,00 mq	0,15	13,50 mq	0,00 m	1
Cortile	46,00 mq	46,00 mq	0,18	8,28 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				145,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Cortile	252,00 mq	252,00 mq	0,18	45,36 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				45,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il lotto di terreno viene utilizzato come parcheggio e via di accesso di **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi sufficientemente adeguato agli standard di igienico sanitari

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi sufficientemente adeguato agli standard di igienico sanitari

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi sufficientemente adeguato agli standard di igienico sanitari

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

le unità immobiliari censite alla sez.B - Foglio2 - Mapp.1858 - sub.8 e sub.3, nel quale sono indicati nell'elaborato planimetrico sia l'area di terreno d accesso carrabile che l'accesso pedonale in comune tra il sub.7, il sub.6 e il sub.5.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico i beni in comune comprendono anche una parte del terreno censito al foglio 2 mapple 1724 della stessa proprietà

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

le unità immobiliari censite alla sez.B - Foglio2 - Mapp.1858 - sub.8 e sub.3, nel quale sono indicati nell'elaborato planimetrico sia l'area di terreno d accesso carrabile che l'accesso pedonale in comune tra il sub.7, il sub.6 e il sub.5.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico i beni in comune comprendono anche una parte del terreno censito al foglio 2 mapple 1724 della stessa proprietà

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

le unità immobiliari censite alla sez.B - Foglio2 - Mapp.1858 - sub.8 e sub.3, nel quale sono indicati nell'elaborato planimetrico sia l'area di terreno d accesso carrabile che l'accesso pedonale in comune tra il sub.7, il sub.6 e il sub.5.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico i beni in comune comprendono anche una parte del terreno censito al foglio 2 mapple 1724 della stessa proprietà

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	1858	6	3	C1	6	61	59	2217,87	T	si

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate difformità tra planimetria catastale e disposizione reale, nella zona spogliatoio manca un bagno e antibagno. Per Aggiornare catastalmente si deve presentare una variazione Docfa per diversa disposizione interna costo sui 700€

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	1858	7	3	D7				5968	T-1	SI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	1858	5	3	A10	3	6,5 vani	137	1963,83	T-1	

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	1724				Seminativo	2	0 2 52	0,98	0,46	

il terreno è all'interno del caseificio è asfaltato e viene utilizzato come parcheggio e via di accesso dello stesso, inoltre nell'elaborato planimetrico catastale del mappale 1858 l'area dei beni comuni non censibili censiti F.2 mappale 1858 sub.3 e sub.8 prende erroneamente una parte del lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2004 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 4, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 7.970,00 Piano T
Dal 21/06/2005 al 22/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 4, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 7.970,00 Piano T
Dal 22/02/2008 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 61 Rendita € 2.217,87 Piano T
Dal 12/01/2009 al 15/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 61 Rendita € 2.217,87 Piano T
Dal 15/12/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 61 Rendita € 2.217,87 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 6, Zc. 3 Categoria C1 Cl.6, Cons. 61 Superficie catastale 59 Rendita € 2.217,87 Piano T

	Graffato si
--	-------------

non esiste corrispondenza tra titolarità reale e catastale in quanto il sig. **** Omissis **** è deceduto

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2004 al 21/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 4, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 7.970,00 Piano T
Dal 21/06/2005 al 22/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 4, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 7.970,00 Piano T
Dal 22/02/2008 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 7, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 5.968,00 Piano T-1 Graffato SI
Dal 12/01/2009 al 15/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 7, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 5.968,00 Piano T-1 Graffato SI
Dal 15/12/2009 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 7, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 5.968,00 Piano T-1 Graffato si

non esiste corrispondenza tra titolarità reale e catastale in quanto il sig. **** Omissis **** è deceduto

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2004 al 09/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A10 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.963,83 Piano T-1
Dal 09/08/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A10 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.963,83 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1858, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A10

		Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 137 Rendita € 1.963,83 Piano T-1 Graffato si
--	--	--

non esiste corrispondenza tra titolarità reale e catastale in quanto il sig. **** Omissis **** è deceduto

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1996 al 11/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1724 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 52 Reddito agrario € 0,46
Dal 11/07/1996 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 1724 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 52 Reddito agrario € 0,56

non esiste corrispondenza tra titolarità reale e catastale in quanto il sig. **** Omissis **** è deceduto

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione

Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7

Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus".

Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione

Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7

Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus".

Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione

Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7

Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus".

Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione

Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7

Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus".

Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

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

Concessione in sanatoria n.100/2008C del 08/02/2009

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.

Rispetto all'elaborato assentito sono presenti delle difformità nella parte dei servizi, nel progetto assentito dalla zona spogliatoio si accede a due servizi con bagno e antibagno, mentre nello stato dei luoghi è presente solo un bagno con antibagno e l'area spogliatoio è ridotta. Per regolarizzare la situazione si deve presentare una pratica per mancata "cila" (diversa distribuzione interna) costi pratica tra 1500 € sanzione 500 €.

Inoltre è assente l'agibilità.

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

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

Concessione in sanatoria n.100/2008C del 08/02/2008

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.

Tra la documentazione presente nell'archivio di Cagliari è assente l'agibilità dei locali.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

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

Concessione in sanatoria n.6068 del 04/02/1998

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.

Tra la documentazione presente nell'archivio di Cagliari è assente l'agibilità dei locali, inoltre nel 2004 è stata variata catastalmente la destinazione d'uso da residenziale ad uffici questo cambio di destinazione va fatto anche in comune. La spesa per effettuare le suddette pretiche è di circa 3000€

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

1. esposizione della facciata su area privata è a est/sud est;

2. l'altezza del piano terra è 380 cm,

3. la struttura verticale è in laterizio; (in condizioni sufficienti all'abitabilità)

4. solai i latero-cemento, travetti e pignate, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

5. copertura tetto a falde con finitura in pannelli, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

6. le pareti interne sono tramezzi in pannelli di cartongesso (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

7. pavimenti sono in gres porcellanato e parte in mattonelle monocottura(in discrete condizioni);

8. infissi in pvc, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

9. impianto elettrico sottotraccia;

10. facciata intonacata finita con pittura bianca;

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

1. esposizione della facciata su area privata è a est/sud est;

2. l'altezza del piano terra è 324 cm,

3. la struttura verticale è in laterizio; (in condizioni sufficienti all'abitabilità)

4. solai i latero-cemento, travetti e pignate, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

5. copertura tetto a falde con finitura in pannelli, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

6. le pareti interne sono tramezzi in pannelli di cartongesso (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

7. pavimenti sono in mattonelle monocottura(in discrete condizioni);

8. infissi in pvc, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

9. impianto elettrico su canale esterne;

10. facciata intonacata finita con pittura bianca;

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

1. esposizione della facciata è a nord-est;

2. l'altezza del piano terra è 305 cm,

3. la struttura verticale portante in CA di tamponamento in laterizio; (in condizioni sufficienti all'abitabilità)

4. solai i latero-cemento, travetti e pignate, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

5. copertura tetto a falde con finitura in pannelli, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

6. le pareti interne sono tramezzi in laterizio (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

7. pavimenti sono in gres porcellanato (in discrete condizioni);

8. infissi in legno, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);

9. impianto elettrico sottotraccia;

10, facciata intonacata finita con pittura bianca;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T
- **Bene N° 2** - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonzo Ligas snc, piano T-1
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il **** Omissis **** è deceduto

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il **** Omissis **** è deceduto

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il **** Omissis **** è deceduto

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il **** Omissis **** è deceduto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'unità immobiliare è occupata dalla **** Omissis **** il cui amministratore **** Omissis **** non ha fornito copia dello stesso comodato

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'unità immobiliare è occupata dalla **** Omissis **** il cui amministratore **** Omissis **** non ha fornito copia dello stesso comodato

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'unità immobiliare è occupata dalla **** Omissis **** il cui amministratore **** Omissis **** non ha fornito copia dello stesso comodato

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'unità immobiliare è occupata dalla **** Omissis **** il cui amministratore **** Omissis **** non ha fornito copia dello stesso comodato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

non esistono vincoli quali servitù, censo, livello e/o usi civici

BENE N° 2 - CASEIFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONZO LIGAS SNC, PIANO T-1

non esistono vincoli quali servitù, censo, livello e/o usi civici

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T-1

non esistono vincoli quali servitù, censo, livello e/o usi civici

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA LIGAS SNC, PIANO T

non esistono vincoli quali servitù, censo, livello e/o usi civici

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1996 al 11/04/2008	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	12/06/1996	64105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio territoriale di Cagliari	15/07/1996	15637	11099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2008 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	11/07/1996	64424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio territoriale di Cagliari	01/04/2008	11347	7746
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 11/06/2008
Reg. gen. 20827 - Reg. part. 3993
Importo: € 405.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/04/2021
Reg. gen. 10423 - Reg. part. 7730
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 18/11/2022
Reg. gen. 37426 - Reg. part. 27874
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS, PIANO T

Capannone adibito a vendita automobili usate, in area periferica urbanisticamente destinata classificata come zona G, con opere di urbanizzazione realizzate e presenza di parcheggio.

CONFINI

Sez.B - Foglio 2 - part.1727 Sub.6

Sez.B - Foglio 2 - part.1727 Sub.7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Capannone commerciale	341,84 mq	350,25 mq	1	350,25 mq	5,45 m	T
Ufficio	43,60 mq	55,75 mq	1	55,75 mq	2,40 m	T

Totale superficie convenzionale:	406,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	406,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi ottimo rispetto agli standard edilizi ed igienico sanitari

PARTI COMUNI

Il terreno intorno al fabbricato censito al NCEU bene comune non censibile alla Sez.B - Foglio 2 - part.1727 Sub.7 è parte comune tra il sub.5 ed il sub.6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	1727	5	3	D7				2902	T	SI

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1999 al 27/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1267, Sub. 4, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 5.835,96 Piano T Graffato SI
Dal 27/01/2011 al 24/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1267, Sub. 5, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 2.904,00 Piano T Graffato SI
Dal 24/06/2015 al 29/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1267, Sub. 5, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 2.902,00 Piano T Graffato SI

Dal 29/10/2015 al 24/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1727, Sub. 5, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 2.902,00 Piano T Graffato SI
Dal 24/06/2016 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1727, Sub. 5, Zc. 3 Categoria D7 Rendita € 2.902,00 Piano T Graffato SI

non esiste corrispondenza tra titolarità reale e catastale in quanto il sig. **** Omissis **** è deceduto

NORMATIVA URBANISTICA

l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione

Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7

Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus".

Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione in sanatoria n.7388 del 03/04/2000

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.

lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del CTU in data 04/07/2025 è conforme alla situazione assentita infatti sono stati realizzati senza comunicazione al Comune di Cagliari gli uffici mentre nell'elaborato in sanatoria oltre al locale esiste solo il bagno per adeguare la situazione basta presentare una pratica in sanatoria per mancata presentazione di CILA i costi sono stimati in circa 1500 € per la pratica + 500 di sanzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. esposizione della facciata è a nord;
2. l'altezza media del piano terra è 545 cm,
3. la struttura verticale portante in acciaio; (in condizioni buone)
4. copertura tetto a falde con finitura in pannelli travi e travetti in acciaio, (in condizioni buone);
5. le pareti interne sono in alluminio e vetro (in condizioni buone);
6. pavimenti sono in cemento (in discrete condizioni);
7. infissi in acciaio, (in condizioni buone);
8. impianto elettrico sottotraccia;
9. facciata finita con pannelli;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il **** Omissis **** è deceduto

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2021
- Scadenza contratto: 30/06/2027

L'immobile è occupato dalla società **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non esistono vincoli quali servitù, censo, livello e/o usi civici

LOTTO 3

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1996 al 11/04/2008	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	12/06/1996	64105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio territoriale di Cagliari	15/07/1996	15637	11099
		Registrazione			
Dal 11/04/2008 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	11/07/1996	64424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio territoriale di	01/04/2008	11347	7746

	Cagliari			
	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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1996 al 11/04/2008	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	12/06/1996	64105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio territoriale di Cagliari	15/07/1996	15637	11099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2008 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	11/07/1996	64424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio territoriale di Cagliari	01/04/2008	11347	7746
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1996 al 11/04/2008	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	12/06/1996	64105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio territoriale di Cagliari	15/07/1996	15637	11099
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/04/2008 al 02/07/2025	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anni Maurizio	11/07/1996	64424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate ufficio territoriale di Cagliari	01/04/2008	11347	7746
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 11/06/2008
Reg. gen. 20827 - Reg. part. 3993
Importo: € 405.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/04/2021
Reg. gen. 10423 - Reg. part. 7730
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 18/11/2022
Reg. gen. 37426 - Reg. part. 27874
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 11/06/2008
Reg. gen. 20827 - Reg. part. 3993
Importo: € 405.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/04/2021
Reg. gen. 10423 - Reg. part. 7730

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 18/11/2022

Reg. gen. 37426 - Reg. part. 27874

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Cagliari il 11/06/2008

Reg. gen. 20827 - Reg. part. 3993

Importo: € 405.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 07/04/2021

Reg. gen. 10423 - Reg. part. 7730

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 18/11/2022

Reg. gen. 37426 - Reg. part. 27874

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

Sez.B - Foglio 2 - part.3471

Sez.B - Foglio 2 - part.3251

Sez.B - Foglio 2 - part.3996 sub 3

Sez.B - Foglio 2 - part.3996 sub 4

via Alfonso Ligas

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

Sez.B - Foglio 2 - part.3996 sub 1

Sez.B - Foglio 2 - part.3996 sub 4

via Alfonso Ligas

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

Sez.B - Foglio 2 - part.3996 sub 1

Sez.B - Foglio 2 - part.3996 sub 3

via Alfonso Ligas

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	171,50 mq	203,63 mq	1	203,63 mq	2,90 m	T
Locale di deposito	57,51 mq	71,16 mq	0,20	14,23 mq	2,73 m	T
Terrazza	9,73 mq	13,48 mq	0,25	3,37 mq	0,00 m	T

Giardino	142,00 mq	142,00 mq	0,18	25,56 mq	0,00 m	T
Posto auto coperto	58,09 mq	58,09 mq	0,45	26,14 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				272,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				272,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,32 mq	88,35 mq	1	88,35 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto	28,52 mq	30,70 mq	0,25	7,67 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	8,23 mq	8,86 mq	0,25	2,21 mq	0,00 m	1
Cortile	21,00 mq	21,00 mq	0,18	3,78 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				102,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,62 mq	56,60 mq	1	56,60 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto	7,54 mq	8,33 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	15,50 mq	16,93 mq	0,25	4,23 mq	0,00 m	1
Cortile	12,25 mq	12,25 mq	0,18	2,21 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

L'appartamento ha uno stato di manutenzione da considerarsi sufficientemente adeguato agli standard di igienico sanitari

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

L'appartamento ha uno stato di manutenzione da considerarsi sufficientemente adeguato agli standard di igienico sanitari

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	3996	1	3	A4	3	7,5 VANI	193	406,71	T	SI

Corrispondenza catastale

La disposizione interna è stata modificata e sono state ampliate verso l'esterno le superfici di alcuni ambienti rispetto al tipo mappale. Si dovrebbero aggiornare catastalmente sia il tipo mappale che il docfa.

Si precisa che l'edificio non ha conformità urbanistica/edilizia non sono consentiti ampliamenti del residenziale

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	3996	3	3	A2	2	6 vani	95	542,28	T-1	SI

Corrispondenza catastale

il balcone lato cortile appartenente all'unità immobiliare censita al Sub.3 nella realtà è stata occupata dall'unità immobiliare censita al Sub.4 e la porta finestra di accesso al balcone è stata trasformata in finestra.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	3996	4	3	A2	2	3 vani	57	271,14	T-1	SI

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 02/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1023, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 VANI Rendita € 406,71 Piano T Graffato SI
Dal 02/11/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 3996, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 VANI Rendita € 406,71 Piano T Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 3996, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 7,5 VANI Superficie catastale 193 Rendita € 406,71 Piano T Graffato SI

non esiste corrispondenza tra titolarità reale e catastale in quanto il sig. **** Omissis **** è deceduto

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2011 al 19/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1023, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 VANI Rendita € 361,52 Piano T-1 Graffato SI
Dal 19/12/2011 al 19/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1023, Sub. 3, Zc. 3

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Rendita € 542,28 Piano T-1 Graffato SI
Dal 19/12/2012 al 02/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1023, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Rendita € 542,28 Piano T-1 Graffato SI
Dal 02/11/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 3996, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Rendita € 542,28 Piano T-1 Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 3996, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 VANI Superficie catastale 95 Rendita € 542,28 Piano T-1 Graffato SI

non esiste corrispondenza tra titolarità reale e catastale in quanto il sig. **** Omissis **** è deceduto

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2011 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1023, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Rendita € 271,14 Piano T-1 Graffato SI
Dal 12/12/2012 al 02/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1023, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Rendita € 271,14 Piano T-1 Graffato SI
Dal 02/11/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 3996, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Rendita € 271,14 Piano T-1 Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 30/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 3996, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 VANI Superficie catastale 57 Rendita € 271,14 Piano T-1

non esiste corrispondenza tra titolarità reale e catastale in quanto il sig. **** Omissis **** è deceduto

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

L'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione

Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7

Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus".

Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

L'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione

Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7

Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus".

Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

L'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione

Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7

Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus".

Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

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

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.

Rispetto all'elaborato assentito sono presenti delle difformità nell'ordine: Gli attuali tre appartamenti, presenti nella realtà, nella richiesta di concessione in sanatoria e negli elaborati allegati sono un unico appartamento di due piani, infatti negli stessi i due piani sono collegati verticalmente da una scala il cui accesso avviene da un ambiente del piano terra e dal cortile dello stesso piano. Al piano terra la scala interna di accesso al primo è stata eliminata, è stata modificata senza pratica comunale la disposizione interna e in alcune parti ampliandone la volumetria senza autorizzazioni.

Per regolarizzare si deve riportare la planimetria alla situazione assentita, in quanto il PUC prevede per la zona strutture commerciali/artigianali e di servizio e non permette frazionamenti o cambi di destinazione d'uso e realizzazione di edilizia residenziale, la situazione potrebbe essere sanata con un nuovo condono edilizio che consenta ampliamenti di volumetria ovviamente se questo verrà reso cogente da una legge del parlamento.

Inoltre è assente l'agibilità e non è attualmente ottenibile.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

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

Concessione in sanatoria n.6067 del 04/02/1998

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.

Rispetto all'elaborato assentito sono presenti delle difformità nell'ordine: Gli attuali tre appartamenti, presenti nella realtà, nella richiesta di concessione in sanatoria e negli elaborati allegati sono un unico appartamento di due piani, infatti negli stessi i due piani sono collegati verticalmente da una scala il cui accesso avviene da un ambiente del piano terra e dal cortile dello stesso piano. Il piano primo nel progetto assentito non ha un accesso



diretto dall'esterno. Al piano primo la scala interna di accesso è stata eliminata al suo posto è stato relizzato un bagno, è stato chiuso il disimpegno per dividere in due appartamenti il piano, è stato ampliato il balcone lato cortile interno ed infine è stata posizionata una scala a chiocciola creando un accesso dal balcone che si affaccia in via Ligas.

Per regolarizzare si deve riportare la planimetria alla situazione assentita, in quanto il PUC prevede per la zona strutture commerciali/artigianali e di servizio e non permette frazionamenti o cambi di destinazione d'uso, oppure si può fare con un nuovo condono edilizio che consenta ampliamenti di volumetria ovviamente se questo verrà legiferato dal governo.

Inoltre è assente l'agibilità.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

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

Concessione in sanatoria n.6067 del 04/02/1998

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.

Rispetto all'elaborato assentito sono presenti delle difformità nell'ordine: Gli attuali tre appartamenti, presenti nella realtà, nella richiesta di concessione in sanatoria e negli elaborati allegati sono un unico appartamento di due piani, infatti negli stessi i due piani sono collegati verticalmente da una scala il cui accesso avviene da un ambiente del piano terra e dal cortile dello stesso piano. Il piano primo nel progetto assentito non ha un accesso diretto dall'esterno. Al piano primo la scala interna di accesso è stata eliminata al suo posto è stato relizzato un bagno, è stato chiuso il disimpegno per dividere in due appartamenti il piano, è stato ampliato il balcone lato cortile interno ed infine è stata posizionata una scala a chiocciola creando un accesso dal balcone che si affaccia in via Ligas.

Per regolarizzare si deve riportare la planimetria alla situazione assentita, in quanto il PUC prevede per la zona strutture commerciali/artigianali e di servizio e non permette frazionamenti o cambi di destinazione d'uso, oppure si può fare con un nuovo condono edilizio che consenta ampliamenti di volumetria ovviamente se questo verrà legiferato dal governo.

Inoltre è assente l'agibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

1. esposizione della facciata del cortile è a nord mentre l'accesso di via Ligas è a ovest;

2. l'altezza del piano terra è 320 cm,

3. la struttura verticale in muratura portante; (buone in condizioni)

4. solai i latero-cemento, travetti e pignate, (in buone condizioni);

5. le pareti interne sono tramezzi in laterizio (in buone condizioni);

6. pavimenti sono in gres porcellanato (in buone condizioni);

7. infissi, (in buone condizioni);

8. impianto elettrico sottotraccia;

9. facciata in via Ligas intonacata finita parte con mattoncini in argilla e parte con intonaco bianco;

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

1. esposizione della facciata di accesso di via Ligas è a nord e ovest;

2. l'altezza del piano è 280 cm,

3. la struttura verticale in muratura portante; (buone in condizioni)

4. solai i latero-cemento, travetti e pignate, (in buone condizioni);

5. le pareti interne sono tramezzi in laterizio (in buone condizioni);

6. pavimenti sono in gres porcellanato (in condizioni sufficienti);

7. infissi, (in condizioni sufficienti);

8. impianto elettrico sottotraccia;

9. facciata in via Ligas intonacata finita parte con mattoncini in argilla e parte con intonaco bianco;

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

1. esposizione della facciata di accesso di via Ligas è a ovest;

2. l'altezza del piano è 280 cm,

3. la struttura verticale in muratura portante; (buone in condizioni)

4. solai i latero-cemento, travetti e pignate, (in buone condizioni);

5. le pareti interne sono tramezzi in laterizio (in buone condizioni);

6. pavimenti sono in gres porcellanato (in condizioni sufficienti);

7. infissi, (in condizioni sufficienti);

8. impianto elettrico sottotraccia;

9. facciata in via Ligas intonacata finita parte con mattoncini in argilla e parte con intonaco bianco;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il **** Omissis **** è deceduto

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il **** Omissis **** è deceduto

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il **** Omissis **** è deceduto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

Occupato dalla **** Omissis ****

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/03/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

L'appartamento risulta occupato **** Omissis **** e altre due persone. Il contratto risulta stipulato in data 01 marzo 2024 e registrato in data 29 marzo 2024, pertanto successivamente alla data del pignoramento, con canone concordato pari ad euro 7.800,00 annui

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/10/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Da un esame di tale documentazione, è emerso che il su indicato contratto risulta stipulato tra **** Omissis **** in data 01 ottobre 2024 e registrato in data 10 ottobre 2024, pertanto successivamente alla data del pignoramento, con canone concordato pari ad euro 4.800,00 annui.

L'appartamento è abitato da **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T

non esistono vincoli quali servitù, censo, livello e/o usi civici

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SN, PIANO T-1

non esistono vincoli quali servitù, censo, livello e/o usi civici

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALFONSO LIGAS SNC, PIANO T-1

non esistono vincoli quali servitù, censo, livello e/o usi civici

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il CTU ha deciso di dividere in tre lotti per i seguenti motivi:

LOTTO 1: si è deciso di inserire nel lotto 1, il sub.5, sub.6, sub.7, della sez.B Foglio 2 mapp.1858 e il terreno F.2 part.1724 in quanto tutte queste unità hanno in comune parti delle imprescindibili per l'utilizzo delle stesse in particolare:

1) Nel lotto di terreno censito al C.T. al Foglio 2 Mappale 1724 sono posizionati sia gli ingressi pedonale e carrabile che le stesse vie di accesso al cortile degli edifici sub.5 (uffici), sub.6 (locale commerciale) e sub.7 (caseificio). Senza il lotto di terreno l'attività non comunicherebbe con la via Ligas e non avrebbe nessun accesso proprio;

2) il sub.6 (locale commerciale) e sub.7 (caseificio) hanno i servizi igienici in comune come da progetto assentito, servizi che catastalmente fanno parte della proprietà del sub.6;

3) il locale deposito del sub.7 (caseificio) ha porta di ingresso dalla terrazza del sub.5 (uffici) e l'accesso alla terrazza è consentito solamente dagli uffici stessi.

LOTTO 2, si è deciso di inserire nel lotto 2, il sub.5, della sez.B Foglio 2 mapp.1727, in quanto totalmente distinto dagli altri sette immobili.

LOTTO 3, si è deciso di inserire nel lotto 3, il sub.1, sub3, sub.4, della sez.B Foglio 2 mapp.3996 in quanto nelle Concessioni n.684 e n.685 concessioni in sanatoria derivante da condono edilizi entrambe datate il 04/02/1998, si evidenzia che trattasi di un'unica unità immobiliare, visto che gli edifici ricadono nella zona urbanistica del PUC di Cagliari G2 nella quale sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza. non è consentita nessuna modifica, della situazione assentita con la sanatoria stessa, che prevedeva un'unica unità. Non sono ammessi quindi ampliamenti e/o frazionamenti delle unità immobiliari.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T
locale commerciale adibito alla vendita di formaggio prodotto dal locale artigianale adiacente. Unità inserita all'interno di uno stabile a due piani, in area periferica urbanisticamente destinata classificata come zona G, con opere di urbanizzazione realizzate e presenza di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1858, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C1, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 88.582,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Considerazioni: 1) la destinazione d'uso, commerciale; 2) le caratteristiche costruttive e di finitura, la struttura portante della edificio che contiene l'unità immobiliare è in CA, la finitura esterna è realizzata con intonaco e pittura. 3) Lo stato di manutenzione sia interno che esterno è da considerarsi discreto. Il CTU durante il sopralluogo ha potuto constatare che la disposizione interna degli ambienti è stata leggermente modificata, pur non avendo nessun atto di assenso da parte del comune e non avendo effettuato nessuna variazione catastale. La disposizione interna è data dal locale di vendita, da un bagno con antibagno e dallo spogliatoio. Sono stati eliminati un bagno con relativo antibagno ed una parte di disimpegno adibito a spogliatoio. La superficie dei vani suddetti è stata occupata da macchinari dell'attività artigianale. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore dell'unità immobiliare depurato dei costi delle pratiche necessari per eseguire l'accertamento di conformità (mancata CILA + sanzione), la variazione catastale e la dichiarazione di agibilità, alle quali il CTU da un costo pari 5000 €, sarà di € 1300,00/mq..

- **Bene N° 2** - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1
locale adibito a caseificio. Unità ubicata in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e presenza di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1858, Sub. 7, Zc. 3, Categoria D7, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 190.674,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Considerazioni: 1) la destinazione d'uso, artigianale; 2) le caratteristiche costruttive e di finitura, la struttura portante della edificio che contiene

l'unità immobiliare è in CA, la finitura esterna è realizzata con intonaco e pittura. 3) Lo stato di manutenzione sia interno che esterno è da considerarsi discreto. Il CTU durante il sopralluogo ha potuto constatare che nell'unità immobiliare destinata alla vendita dei prodotti non è stato realizzato un servizio igienico gli stessi sono stati inseriti nella superficie planimetrica del locale commerciale, che sono presenti all'interno tutti i macchinari necessari per svolgere l'attività casearia, attualmente attiva e eseguita da **** Omissis ****. La disposizione degli ambienti è costituita da un grande ambiente per la lavorazione, da tre celle frigo e al primo piano da un locale deposito il cui accesso è possibile dalla terrazza del locale adibito ad uffici. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore dell'unità immobiliare, tenuto conto che è assente la dichiarazione di agibilità non ottenibile a meno di una trasformazione dei locali per realizzare i servizi igienici adibiti esclusivamente all'attività artigianale, sarà di € 1100,00/mq.

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1 ufficio dell'attività artigianale **** Omissis ****, unità ubicata in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e presenza di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1858, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 189.423,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Considerazioni: 1) la destinazione d'uso, uffici; 2) le caratteristiche costruttive e di finitura, la struttura portante dell'edificio che contiene l'unità immobiliare è in CA, la finitura esterna è realizzata con intonaco e pittura. 3) Lo stato di manutenzione sia interno che esterno è da considerarsi discreto. Considerando inoltre che l'unità immobiliare destinata ad uffici è legata all'attività artigianale e commerciale. La disposizione interna è composta da n.6 ambienti adibiti ad uffici, n.3 balconi, n.2 bagni e disimpegno. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore dell'unità immobiliare depurato dei costi delle pratiche necessarie per eseguire un cambio di destinazione d'uso in comune da residenziale a uffici e ottenere la dichiarazione di agibilità mancante, alle quali il CTU dà un costo pari 3500 €, sarà di € 1300,00/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T il terreno utilizzato come area di accesso e parcheggio dell'attività (artigianale, commerciale e uffici). L'area è asfaltata.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1724, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 49.896,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Il CTU durante il sopralluogo ha potuto constatare che il lotto di terreno catastalmente inserito al C.T. e urbanisticamente in zona G2 (quindi edificabile non residenziale ma industriale/Artigianale), all'interno del piano attuativo di "Is Porrus". Nella realtà il lotto di terreno è asfaltato, inserito come area di ingresso e di parcheggio delle attività artigianale, commerciale e uffici della **** Omissis ****, inoltre la superficie del lotto è stata inserita negli elaborati grafici della Concessione in Sanatoria n.100/2008C come area cortilizia. Fatte tutte le

dovute considerazioni il CTU ritiene di considerare il lotto come area cortilizia dell'attività artigianale/commerciale della **** Omissis **** che il valore dell'unità immobiliare è pari al valore a mq dato all'immobile che serve € 1100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T	68,14 mq	1.300,00 €/mq	€ 88.582,00	100,00	€ 88.582,00
Bene N° 2 - Caseificio Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	173,34 mq	1.100,00 €/mq	€ 190.674,00	100,00	€ 190.674,00
Bene N° 3 - Ufficio Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1	145,71 mq	1.300,00 €/mq	€ 189.423,00	100,00	€ 189.423,00
Bene N° 4 - Terreno edificabile Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T	45,36 mq	1.100,00 €/mq	€ 49.896,00	100,00	€ 49.896,00
Valore di stima:					€ 518.575,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T

Capannone adibito a vendita automobili usate, in area periferica urbanisticamente destinata classificata come zona G, con opere di urbanizzazione realizzate e presenza di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1727, Sub. 5, Zc. 3, Categoria D7, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 304.500,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Considerazioni: 1) la destinazione d'uso, commerciale; 2) le caratteristiche costruttive e di finitura, la struttura portante della edificio che contiene l'unità immobiliare è in acciaio, la finitura esterna è realizzata in pannelli. 3) Lo stato di manutenzione sia interno che esterno è da considerarsi buono. Il CTU durante il sopralluogo ha potuto constatare che la disposizione interna degli ambienti è composta da un ampio ambiente di esposizione e quattro uffici con disimpegno e un bagno con antibagno. La disposizione interna degli ambienti è stata modificata, pur non avendo nessun atto di assenso da parte del comune. Nella planimetria assentita non sono presenti gli uffici realizzati con struttura leggera in alluminio/acciaio e vetro e pareti in cartongesso. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore dell'unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE

depurato dei
sanzione) e la

mq 750,00 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE LOTTO 3

LOTTO 3

- to in vendita per il diritto
ne: € 191.051,00
zata è quella di calcolo

ASTE GIUDIZIARIE®
e contestualizzato, in

ne: € 191.051,00
zata è quella di calcolo

ne: € 191.051,00
zata è quella di calcolo

ASTE GIUDIZIARIE®
sezione ufficiale ad uso

ASTE 53 / 62
53 di 62
GIUDIZIARIE

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1

Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3996, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 71.407,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Considerazioni: 1) la destinazione d'uso è residenziale, tenuto conto che siamo in zona G con un piano attuativo "Is Porrus" che ha adibito la zona solamente a edifici di carattere commerciale/artigianale/servizi, gli edifici residenziali sono ammessi solamente al servizio delle strutture sopra scritte o per la vigilanza. 2) la disposizione e dimensione degli ambienti, 3) il grado di manutenzione da considerarsi per l'unità in oggetto buono internamente e buono esternamente 4) la struttura portante dell'edificio che contiene l'unità immobiliare è nel nostro caso in muratura. Il CTU durante il sopralluogo ha potuto constatare che la disposizione degli ambienti è costituita come indicato nel frazionamento catastale da una scala che porta ad una terrazza scoperta da qui si accede locale soggiorno/pranzo, cucinino, andito, due camere da letto un bagno ed un ripostiglio. Inoltre come già indicato nel capitolo sulla regolarità edilizia "per regolarizzare si deve riportare la planimetria alla situazione assentita, eliminando gli abusi, in quanto il PUC non prevede per la zona strutture residenziali esclusi i casi sopra citati che non riguardano l'unità in oggetto e non permette oltre nuove realizzazioni anche ampliamenti, modifiche e frazionamenti di unità residenziali. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore dell'unità immobiliare, tenuto conto che si dovrà riportare l'immobile allo stato assentito, quindi demolire e ricostruire, è inoltre assente la dichiarazione di agibilità che comunque si potrebbe ottenere solo riportando l'immobile alla situazione assentita, quindi quella con una unica unità immobiliare che comprende il sub1, il sub.3 ed il sub.4. il valore a mq depurato dei costi professionali e di impresa necessari per riportare l'immobile alla situazione assentita dal Comune di Cagliari sarà di € 700,00/mq.

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1

Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3996, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A2, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 45.584,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Considerazioni: 1) la destinazione d'uso è residenziale, tenuto conto che siamo in zona G con un piano attuativo "Is Porrus" che ha adibito la zona solamente a edifici di carattere commerciale/artigianale/servizi, gli edifici residenziali sono ammessi solamente al servizio delle strutture sopra scritte o per la vigilanza. 2) la disposizione e dimensione degli ambienti, 3) il grado di manutenzione da considerarsi per l'unità in oggetto buono internamente e buono esternamente 4) la struttura portante dell'edificio che contiene l'unità immobiliare è nel nostro caso in muratura. Il CTU durante il sopralluogo ha potuto constatare che la disposizione degli ambienti è costituita come indicato nel frazionamento catastale da un disimpegno di ingresso, camera, cucina e

bagno, oltre due balconi uno nel cortile interno dove si affaccia la cucina e l'altro in via Ligas. In quest'ultimo è inserito l'accesso all'appartamento, per raggiungere il balcone è stata posizionata una scala a chiocciola in metallo che non ha le caratteristiche per renderla agibile in quanto per le sue dimensioni non potrà mai essere adattata in modo da essere fruibile per una utenza diversamente abile. Inoltre come già indicato nel capitolo sulla regolarità edilizia "per regolarizzare si deve riportare la planimetria alla situazione assentita, eliminando gli abusi, in quanto il PUC non prevede per la zona strutture residenziali esclusi i casi sopra citati che non riguardano l'unità in oggetto e non permette oltre nuove realizzazioni anche ampliamenti, modifiche e frazionamenti di unità residenziali. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che il valore dell'unità immobiliare, tenuto conto che si dovrà riportare l'immobile allo stato assentito, quindi demolire e ricostruire, è inoltre assente la dichiarazione di agibilità che comunque si potrebbe ottenere solo riportando l'immobile alla situazione assentita quindi quella con una unica unità immobiliare che comprende il sub1, il sub.3 ed il sub.4, il valore a mq depurato dei costi professionali e di impresa necessari per riportare l'immobile alla situazione assentita dal Comune di Cagliari sarà di € 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T	272,93 mq	700,00 €/mq	€ 191.051,00	100,00	€ 191.051,00
Bene N° 7 - Appartamento Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1	102,01 mq	700,00 €/mq	€ 71.407,00	100,00	€ 71.407,00
Bene N° 8 - Appartamento Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1	65,12 mq	700,00 €/mq	€ 45.584,00	100,00	€ 45.584,00
Valore di stima:					€ 308.042,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1. Premesso che l'area in cui sono stati edificati gli edifici oggetto di perizia ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione, che sono normate dall'ART. 28 delle Norme tecniche di attuazione che quando indica gli usi previsti e compatibili recita così:

"Sono ammesse le destinazioni a servizi, impianti ed attrezzature di interesse generale: uffici pubblici o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria, musei, parchi urbani, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici, alberghi, impianti tecnologici, mercati generali e attività commerciali in genere, caserme, cimiteri, ecc.

Sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente indispensabili per il personale di sorveglianza."

Le unità residenziali, oggetto di perizia, hanno ottenuto una concessione in sanatoria mediante pratica di condono edilizio quindi non possono essere concessi ampliamenti, frazionamenti ma è tollerata solamente la situazione assentita, tutte le variazioni successive rispetto all'elaborato planimetrico assentito con concessione in sanatoria è considerata abuso edilizio allo stato attuale insanabile.

2. Per il locale artigianale (caseificio) è assente la dichiarazione di agibilità che non ottenibile a meno di una trasformazione dei locali per realizzare i servizi igienici adibiti esclusivamente all'attività artigianale, in modo da rispettare i requisiti igienici minimi richiesti per l'ottenimento della stessa.

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.

Quartu Sant'Elena, li 12/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lecca Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO_6_CONCESSIONI_EDILIZIE (Aggiornamento al 08/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO_2.1_VISURE_CATASTALI (Aggiornamento al 08/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO_3_ISPEZIONE_IPOTECARIA (Aggiornamento al 08/12/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALLEGATO_7_CERTIFICATO_DI_DESTINAZIONE_URBANISTICA (Aggiornamento al 08/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO_2.2_PLANIMETRIE_CATASTALI (Aggiornamento al 08/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO_5_DOC.FOTO (Aggiornamento al 08/12/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - allegato 1 trascrizione acquisizione terreni (Aggiornamento al 08/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato_4_certificato_di_stato_civile (Aggiornamento al 08/12/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T
locale commerciale adibito alla vendita di formaggio prodotto dal locale artigianale adiacente. Unità inserita all'interno di uno stabile a due piani, in area periferica urbanisticamente destinata classificata come zona G, con opere di urbanizzazione realizzate e presenza di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1858, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C1, Graffato sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7 Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus". Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.
- **Bene N° 2** - Caseificio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1
locale adibito a caseificio. Unità ubicata in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e presenza di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1858, Sub. 7, Zc. 3, Categoria D7, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7 Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus". Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1
ufficio dell'attività artigianale **** Omissis ****, unità ubicata in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e presenza di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1858, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7 Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus". Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T
il terreno utilizzato come area di accesso e parcheggio dell'attività (artigianale, commerciale e uffici).
L'area è asfaltata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1724, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7 Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus". Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T
Capannone adibito a vendita automobili usate, in area periferica urbanisticamente destinata classificata come zona G, con opere di urbanizzazione realizzate e presenza di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1727, Sub. 5, Zc. 3, Categoria D7, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7 Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus". Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T
Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3996, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A4, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7 Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus". Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1
Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3996, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7 Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus". Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1
Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3996, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare ricade nel PUC di Cagliari in zona G2 come indicato nell'elaborato grafico E4-05 Zonizzazione Nelle Norme tecniche di attuazione all'ART. 28 ZONE G CONFERMATE: SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I,[1] G6, G7 Nella Zona urbanistica è stato predisposto il Piano attuativo "Is Porrus". Si fa presente inoltre che è stato approvato, ma non ancora adottato, il nuovo PUC quindi siamo in una fase di doppia normativa in essere.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 355/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1858, Sub. 6, Zc. 3, Categoria C1, Graffato si	Superficie	68,14 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi sufficientemente adeguato agli standard di igienico sanitari		
Descrizione:	locale commerciale adibito alla vendita di formaggio prodotto dal locale artigianale adiacente. Unità inserita all'interno di uno stabile a due piani, in area periferica urbanisticamente destinata classificata come zona G, con opere di urbanizzazione realizzate e presenza di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Caseificio			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Caseificio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1858, Sub. 7, Zc. 3, Categoria D7, Graffato SI	Superficie	173,34 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi sufficientemente adeguato agli standard di igienico sanitari		
Descrizione:	locale adibito a caseificio. Unità ubicata in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e presenza di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 3 - Ufficio	
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T-1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1858, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A10	Superficie	145,71 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi sufficientemente adeguato agli standard di igienico sanitari		
Descrizione:	ufficio dell'attività artigianale **** Omissis ****, unità ubicata in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e presenza di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 4 - Terreno edificabile

Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Ligas snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1724, Qualità Seminativo	Superficie	45,36 mq
Descrizione:	il terreno utilizzato come area di accesso e parcheggio dell'attività (artigianale, commerciale e uffici). L'area è asfaltata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 2

Bene N° 5 - Capannone

Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1727, Sub. 5, Zc. 3, Categoria D7, Graffato SI	Superficie	406,00 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi ottimo rispetto agli standard edilizi ed igienico sanitari		
Descrizione:	Capannone adibito a vendita automobili usate, in area periferica urbanisticamente destinata classificata come zona G, con opere di urbanizzazione realizzate e presenza di parcheggio.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3

Bene N° 6 - Appartamento

Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas Sn, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3996, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A4, Graffato SI	Superficie	272,93 mq
Stato conservativo:	l'appartamento è in ottimo stato di manutenzione		
Descrizione:	Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla **** Omissis ****		

Bene N° 7 - Appartamento

Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas sn, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3996, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A2, Graffato SI	Superficie	102,01 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha uno stato di manutenzione da considerarsi sufficientemente adeguato agli standard di igienico sanitari		
Descrizione:	Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 8 - Appartamento

--	--	--	--

Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Alfonso Ligas snc, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3996, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A2, Graffato SI	Superficie	65,12 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha uno stato di manutenzione da considerarsi sufficientemente adeguato agli standard di igienico sanitari		
Descrizione:	Appartamento inserito in area periferica con opere di urbanizzazione totalmente realizzate e disponibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

