

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sias Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 381/2016 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	11
Premessa.....	11
Lotto 1.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1.....	13
Descrizione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1.....	14
Confini.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1.....	15
Consistenza.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1.....	15
Stato conservativo.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1.....	16
Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1.....	17
Normativa urbanistica.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1.....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	18



<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1 .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1 .....	19
Composizione lotto.....	19
Titolarità .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1 .....	19
Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1 .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1 .....	20
Lotto 2 .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Descrizione .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Stato conservativo .....	22
Dati Catastali .....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Composizione lotto.....	23
Titolarità .....	24
Stato di occupazione .....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3 .....	24
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Descrizione .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	26



Confini .....	26
Consistenza .....	26
Stato conservativo .....	26
Dati Catastali .....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia .....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Composizione lotto.....	28
Titolarità .....	28
Stato di occupazione .....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 4.....	28
Provenienze Ventennali .....	28
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	28
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	30
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	31
Descrizione .....	31
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	31
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	31
Confini .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	32
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	32
Consistenza .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	32
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	32
Stato conservativo .....	33
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	33
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	33
Dati Catastali .....	33
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	33
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34



<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	34
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	34
Normativa urbanistica .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	35
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	35
Regolarità edilizia .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	35
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	36
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	36
Composizione lotto.....	36
Titolarità .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	36
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	36
Stato di occupazione .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	37
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	37
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	37
Lotto 5.....	37
Provenienze Ventennali .....	37
Formalità pregiudizievoli .....	38
Descrizione .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....	39
Confini .....	39
Consistenza .....	39
Stato conservativo .....	39
Dati Catastali .....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Normativa urbanistica .....	41
Regolarità edilizia .....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41



Composizione lotto.....	41
Titolarità .....	41
Stato di occupazione .....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 6.....	42
Provenienze Ventennali .....	42
Formalità pregiudizievoli .....	43
Descrizione .....	43
<b>Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....</b>	<b>43</b>
Confini .....	44
Consistenza.....	44
Stato conservativo .....	44
Dati Catastali .....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Normativa urbanistica .....	45
Regolarità edilizia .....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Composizione lotto.....	46
Titolarità .....	46
Stato di occupazione .....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 7.....	47
Provenienze Ventennali .....	47
Formalità pregiudizievoli .....	48
Descrizione .....	49
<b>Bene N° 9 - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T.....</b>	<b>49</b>
Confini .....	49
Consistenza.....	49
Stato conservativo .....	50
Dati Catastali .....	50
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Normativa urbanistica .....	51
Regolarità edilizia .....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Composizione lotto.....	51
Titolarità .....	52
Stato di occupazione .....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52



Lotto 8.....	52
Provenienze Ventennali .....	52
Formalità pregiudizievoli .....	53
Descrizione .....	54
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana ubicata a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T .....	54
Confini .....	54
Consistenza .....	54
Stato conservativo .....	54
Dati Catastali .....	54
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Normativa urbanistica .....	55
Regolarità edilizia .....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Composizione lotto.....	56
Titolarità .....	56
Stato di occupazione .....	56
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Lotto 9.....	56
Provenienze Ventennali .....	56
Formalità pregiudizievoli .....	57
Descrizione .....	57
<b>Bene N° 11</b> - Area urbana ubicata a Carloforte (SU) - Senza Via .....	58
Confini .....	58
Consistenza .....	58
Stato conservativo .....	58
Dati Catastali .....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Normativa urbanistica .....	59
Regolarità edilizia .....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Composizione lotto.....	60
Titolarità .....	60
Stato di occupazione .....	60
Lotto 10.....	61
Provenienze Ventennali .....	61
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	61
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	61



Formalità pregiudizievole .....	62
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	62
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	63
Descrizione .....	63
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via.....	63
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via.....	63
Confini .....	64
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	64
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	64
Consistenza .....	64
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	64
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	64
Dati Catastali .....	65
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	65
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	65
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	66
Normativa urbanistica .....	66
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	66
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	68
Regolarità edilizia .....	69
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	69
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	69
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	69
Composizione lotto.....	69
Titolarità .....	69
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	69
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	70
Stato di occupazione .....	70
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	70



<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	70
Servitù, censo, livello, usi civici .....	70
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	70
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via .....	70
Stima / Formazione lotti .....	70
<b>Lotto 1</b> .....	70
<b>Lotto 2</b> .....	72
<b>Lotto 3</b> .....	73
<b>Lotto 4</b> .....	74
<b>Lotto 5</b> .....	75
<b>Lotto 6</b> .....	76
<b>Lotto 7</b> .....	76
<b>Lotto 8</b> .....	77
<b>Lotto 9</b> .....	78
<b>Lotto 10</b> .....	79
Riserve e particolarità da segnalare .....	80
Riepilogo bando d'asta .....	82
<b>Lotto 1</b> .....	82
<b>Lotto 2</b> .....	82
<b>Lotto 3</b> .....	83
<b>Lotto 4</b> .....	83
<b>Lotto 5</b> .....	84
<b>Lotto 6</b> .....	85
<b>Lotto 7</b> .....	85
<b>Lotto 8</b> .....	86
<b>Lotto 9</b> .....	86
<b>Lotto 10</b> .....	87
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 381/2016 del R.G.E. ....	89
<b>Lotto 1</b> .....	89
<b>Lotto 2</b> .....	90
<b>Lotto 3</b> .....	90
<b>Lotto 4</b> .....	91
<b>Lotto 5</b> .....	92
<b>Lotto 6</b> .....	93
<b>Lotto 7</b> .....	93
<b>Lotto 8</b> .....	94
<b>Lotto 9</b> .....	94





In data 11/05/2022, il sottoscritto Geom. Sias Andrea, con studio in Via Montegrappa, 19 - 09122 - Cagliari (CA), email info@tecnostudio19.com, PEC andrea.sias@geopec.it, Tel. 070 35 11 091, Fax 070 35 11 091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T
- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T
- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T
- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Carloforte (SU) - Senza Via
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1983	**** Omissis ****	<b>Atto di ricognizione e conferma di scrittura privata di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Polli	03/06/1983	4051	2431
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	Cagliari	16/06/1983	12944	10633
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Cagliari	09/03/1983	1494	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1995	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Giua Marassi	05/10/1995	88746	16183
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	13/10/1995	24914	16696
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giua Marassi	13/08/2013	1307	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/01/2016	167	138
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 26/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 30/06/2016  
N° repertorio: 2461  
N° raccolta: 2016

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 26/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 30/06/2016  
N° repertorio: 2461  
N° raccolta: 2016

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**DESCRIZIONE**

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T**

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso ufficio, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°25 nel comune di Cagliari, nella fattispecie un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1**

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso ufficio, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°25 nel comune di Cagliari, nella fattispecie un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T**

L'immobile risulta inserito all'interno di un maggiore fabbricato/complesso immobiliare che confina a Sud-Ovest con Viale Trieste, a Sud-Est e per i restanti 3 lati con lotti edificati non oggetto di esecuzione.



## BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1

L'immobile risulta inserito all'interno di un maggiore fabbricato/complesso immobiliare che confina a Sud-Ovest con Viale Trieste, a Sud-Est e per i restanti 3 lati con lotti edificati non oggetto di esecuzione.

### CONSISTENZA

## BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	76,44 mq	131,17 mq	1,00	131,17 mq	2,55 m	R-T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano rialzato risulta comunicante con il subalterno 27 al quale si può accedere esclusivamente passando per il sub.9 con il quale dovranno necessariamente costituire quindi un unico lotto.

## BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	25,41 mq	39,65 mq	1,00	39,65 mq	2,70 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di unità immobiliare dislocata al piano terra non comunica direttamente con quella al piano primo, ma entrambi gli ambienti sono accessibili esclusivamente dal sub.9 con il quale è pertanto necessario che costituiscano un unico lotto di vendita nella presente esecuzione.

### STATO CONSERVATIVO

## BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T

L'immobile, destinato ad ufficio, presenta un ottimo stato conservativo.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1**

L'immobile, destinato ad ufficio, presenta un ottimo stato conservativo.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	8637	9	1	A10	3	2,5		710,13	R-T	

**Corrispondenza catastale**

L'immobile presenta alcune difformità catastali. Nel dettaglio tali difformità consistono nell'apertura di un varco nel servizio igienico al piano terra e di un varco nell'ufficio al piano superiore. Tali varchi rendono comunicanti tale immobile con il subalterno 27, per il quale ne costituiscono l'unico accesso. Va da se che per tale motivo il subalterno 9 ed il subalterno 27 dovranno costituire un unico lotto nella presente procedura. Il costo per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale ha un costo approssimativo di €.650,00 comprensivo di diritti catastali e spese tecniche, per la redazione di una pratica Docfa per ampliamento di unità immobiliari.

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	8637	27	1	A10	3	1,5		426,08	1	

**Corrispondenza catastale**

L'immobile risulta catastalmente conforme, ma preme precisare che l'accesso a tale unità immobiliare avvenga esclusivamente dagli ambienti del subalterno 9, che ne costituiscono l'unica via di accesso. Va da se che per tale motivo il subalterno 9 ed il subalterno 27 dovranno costituire un unico lotto nella presente procedura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

## BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 0,27 Piano T
Dal 01/01/1992 al 16/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 Rendita € 118,79 Piano T
Dal 16/11/1995 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 710,13 Piano R-T
Dal 20/10/2014 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 8637, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 710,13 Piano R-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/1995 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 1,5 Rendita € 426,08 Piano 1
Dal 29/08/2012 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 1,5 Rendita € 426,08 Piano 1
Dal 20/10/2014 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 8637, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A10 Cl.3, Cons. 1,5 Rendita € 426,08 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

## **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T**

L'immobile destinato ad ufficio, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona

urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

## **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1**

L'immobile destinato ad ufficio, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona

urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T**

A seguito di eccesso agli atti presso il Comune di Cagliari, non è stata reperita alcuna concessione edilizia, ma soltanto alcune comunicazioni di opere abbastanza recenti, e nessuna di queste riportava gli estremi delle concessioni con le quali è stato edificato tutto il complesso. Per tanto non è possibile stabilire la regolarità e la conformità urbanistica dell'immobile.

### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1**

A seguito di eccesso agli atti presso il Comune di Cagliari, non è stata reperita alcuna concessione edilizia, ma soltanto alcune comunicazioni di opere abbastanza recenti, e nessuna di queste riportava gli estremi delle concessioni con le quali è stato edificato tutto il complesso. Per tanto non è possibile stabilire la regolarità e la conformità urbanistica dell'immobile.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T**

L'immobile destinato ad ufficio, realizzato in muratura portante, risulta dotato di due ingressi, uno dal vano scala condominiale al quale si accede da Viale Trieste, ed un secondo dal cortile interno. Il pavimento al piano terra è rifinito con piastrelle in cotto, mentre al piano rialzato risulta pavimentato con moquette. Le pareti risultano per la maggior parte intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente, mentre per alcune

porzioni sono rivestite con piastrelle di gres ceramico sia nella zona ufficio che nel servizio igienico. E' presente l'impianto elettrico con distribuzione quasi interamente realizzata mediante canalette esterne in PVC. A tale immobile è possibile accedere sia dal vano scala condominiale con accesso da Viale Trieste che dal cortile interno, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

#### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1**

L'immobile destinato ad ufficio, realizzato in muratura portante, risulta articolato su due livelli non comunicanti tra loro ed ai quali si accede esclusivamente dagli ambienti a rispettivi piani del subalterno 9. Il pavimento è rifinito in parte con piastrelle in cotto, ed in parte con moquette, ad esclusione del bagno che è pavimentato con piastrelle di gres rettificato smaltato simil marmo. Le pareti risultano per la maggior parte intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente, mentre per alcune porzioni sono rivestite con piastrelle di gres ceramico. E' presente l'impianto elettrico con distribuzione quasi interamente realizzata mediante canalette esterne in PVC.

#### **COMPOSIZIONE LOTTO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1

#### **TITOLARITÀ**

##### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T**

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

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

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

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

##### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1**

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

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

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

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

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

##### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T**

L'immobile destinato ad ufficio è attualmente utilizzato dall'esecutato.

##### **BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1**

L'immobile destinato ad ufficio è attualmente utilizzato dall'esecutato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO R-T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è dotato di un secondo accesso per l'utilizzo del quale è necessario passare per l'area urbana censita al subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione. Inoltre in virtù del fatto che per accedere al sub.27 è necessario passare per il presente immobile, va da se che il sub 9 ed il sub 27 costituiranno un unico lotto.

### BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 25, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, articolato su due livelli non comunicanti tra loro, risulta accessibile esclusivamente dall'interno del sub.9, motivo per cui con quest'ultimo costituisce un unico lotto. Si precisa inoltre che il subalterno 9 dal quale avviene l'accesso a detto immobile è dotato di un secondo accesso per l'utilizzo del quale è necessario passare per l'area urbana censita al subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

## LOTTO 2

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Giua Marassi	15/02/2002	117903	24256
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	21/02/2002	8589	6544
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 26/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 30/06/2016  
N° repertorio: 2461  
N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland,

all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.

## CONFINI

L'immobile risulta inserito all'interno di un maggiore fabbricato/complesso immobiliare che confina a Sud-Ovest con Viale Trieste, a Sud-Est e per i restanti 3 lati con lotti edificati non oggetto di esecuzione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	29,48 mq	33,64 mq	1,00	33,64 mq	2,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Per la sua destinazione d'uso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	8637	25	1	C2	4	30	33	294,38	T	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 25, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 30 Rendita € 0,32 Piano T

Dal 01/01/1992 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 25, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 30 Rendita € 294,38 Piano T
Dal 20/10/2014 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 8637, Sub. 25, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 30 Superficie catastale 33 Rendita € 294,38 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona

urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di eccesso agli atti presso il Comune di Cagliari, non è stata reperita alcuna concessione edilizia, ma soltanto alcune comunicazioni di opere abbastanza recenti, e nessuna di queste riportava gli estremi delle concessioni con le quali è stato edificato tutto il complesso. Per tanto non è possibile stabilire la regolarità e la conformità urbanistica dell'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile destinato a magazzino, realizzato in muratura portante, risulta dotato di due ingressi di ampie dimensioni dotati di serranda basculante in metallo. La copertura in lamiera grecata risulta avere orditura portante in scatolare metallico. Il pavimento è in pezzi irregolari di piastrelle di materiale lapideo annegate nel cls. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente e sono presenti alcuni decori ad arco in pietra. E' presente l'impianto elettrico con distribuzione mediante canalette esterne in PVC. Per accedere a detto immobile è necessario passare per l'area urbana censita con il subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

### COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore come magazzino. All'interno di questo infatti sono presenti un veicolo, diverse attrezzature, oggetti e materiali di proprietà dell'esecutato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per accedere all'immobile è necessario passare per l'area urbana censita al subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

## LOTTO 3

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>29/08/2012</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione modificativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/11/2013	1752	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/01/2016	190	161
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>29/08/2012</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	13/08/2013	1307	9990
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Cagliari	05/01/2016	167	138
<b>Registrazione</b>			
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 26/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 30/06/2016  
N° repertorio: 2461  
N° raccolta: 2016

##### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.

**CONFINI**

L'immobile risulta inserito all'interno di un maggiore fabbricato/complesso immobiliare che confina a Sud-Ovest con Viale Trieste, a Sud-Est e per i restanti 3 lati con lotti edificati non oggetto di esecuzione.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	34,20 mq	37,96 mq	1,00	37,96 mq	2,75 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**STATO CONSERVATIVO**

Per la sua destinazione d'uso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

**DATI CATASTALI**

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



A	18	8637	21	1	C2	4	34	333,63	T	
---	----	------	----	---	----	---	----	--------	---	--

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 34 Rendita € 0,37 Piano T
Dal 01/01/1992 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 34 Rendita € 333,63 Piano T
Dal 20/10/2014 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 8637, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4 Rendita € 333,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di eccesso agli atti presso il Comune di Cagliari, non è stata reperita alcuna concessione edilizia, ma soltanto alcune comunicazioni di opere abbastanza recenti, e nessuna di queste riportava gli estremi delle concessioni con le quali è stato edificato tutto il complesso. Per tanto non è possibile stabilire la regolarità e la conformità urbanistica dell'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile destinato a magazzino, realizzato in muratura portante, risulta dotato di due ingressi di ampie dimensioni dotati di serranda basculante in metallo. La copertura in lamiera grecata risulta avere orditura portante in scatolare metallico, sorretta al centro da pilastri in acciaio di tipo IPE, ancorati a dei plinti di fondazione mediante barre filettate. Il pavimento è in cls. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. E' presente l'impianto elettrico con distribuzione mediante canalette esterne in PVC. Per accedere a detto immobile è necessario passare per l'area urbana censita con il subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore come magazzino. All'interno di questo infatti sono presenti diverse attrezzature, oggetti e materiali di proprietà dell'esecutato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per accedere all'immobile è necessario passare per l'area urbana censita al subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

## LOTTO 4

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione modificativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		13/11/2013	1752	9990
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Cagliari	05/01/2016	190	161
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Giua Marassi	13/08/2013	1752
				9990
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Cagliari	05/01/2016	167	138
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>		
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		Notaio Giua Marassi	13/08/2013	1752
				9990
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Cagliari	05/01/2016	167	138
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione modificativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/11/2013	1752	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/01/2016	190	161
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 26/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
 Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
 Data: 30/06/2016  
 N° repertorio: 2461  
 N° raccolta: 2016

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
 Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
 Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 26/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 30/06/2016  
N° repertorio: 2461  
N° raccolta: 2016

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **DESCRIZIONE**

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.

## CONFINI

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T

L'immobile risulta inserito all'interno di un maggiore fabbricato/complesso immobiliare che confina a Sud-Ovest con Viale Trieste, a Sud-Est e per i restanti 3 lati con lotti edificati non oggetto di esecuzione.

### BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T

L'immobile risulta inserito all'interno di un maggiore fabbricato/complesso immobiliare che confina a Sud-Ovest con Viale Trieste, a Sud-Est e per i restanti 3 lati con lotti edificati non oggetto di esecuzione.

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	23,81 mq	26,47 mq	1,00	26,47 mq	2,75 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,47 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	12,23 mq	14,32 mq	1,00	14,32 mq	2,75 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

Per la sua destinazione d'uso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

Per la sua destinazione d'uso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	8637	22	1	C2	4	24	24	235,5	T	

**Corrispondenza catastale**

La difformità catastale dell'immobile consiste nella sua fusione di fatto con l'adiacente subalterno 34, anch'esso destinato magazzino, con il quale costituiscono un unico immobile. Il costo per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale ha un costo approssimativo di €.650,00 comprensivo di diritti catastali e spese tecniche, per la redazione di una pratica Docfa per fusione di unità immobiliari.

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	8637	34	1	C2	4	12	13	117,75	T	

**Corrispondenza catastale**

La difformità catastale dell'immobile consiste nella sua fusione di fatto con l'adiacente subalterno 22, anch'esso destinato magazzino, con il quale costituiscono un unico immobile. Il costo per regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale ha un costo approssimativo di €.650,00 comprensivo di diritti catastali e spese tecniche,

per la redazione di una pratica Docfa per fusione di unità immobiliari, la cui incidenza economica è già stata presa in considerazione nella stima del subalterno 22.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1987 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 24 Rendita € 0,26 Piano T
Dal 29/08/2012 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 24 Rendita € 235,50 Piano T
Dal 20/10/2014 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 8637, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 24 Rendita € 235,50 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 36 Rendita € 0,40 Piano T
Dal 01/01/1992 al 06/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 36 Superficie catastale, Rendita € 353,26 Piano T
Dal 06/10/2006 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale, Rendita € 117,75 Piano T
Dal 29/08/2012 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 12

		Rendita € 117,75 Piano T
Dal 20/10/2014 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 8637, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 13 Rendita € 117,75 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona

urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona

urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

A seguito di eccesso agli atti presso il Comune di Cagliari, non è stata reperita alcuna concessione edilizia, ma soltanto alcune comunicazioni di opere abbastanza recenti, e nessuna di queste riportava gli estremi delle concessioni con le quali è stato edificato tutto il complesso. Per tanto non è possibile stabilire la regolarità e la conformità urbanistica dell'immobile.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

A seguito di eccesso agli atti presso il Comune di Cagliari, non è stata reperita alcuna concessione edilizia, ma soltanto alcune comunicazioni di opere abbastanza recenti, e nessuna di queste riportava gli estremi delle concessioni con le quali è stato edificato tutto il complesso. Per tanto non è possibile stabilire la regolarità e la conformità urbanistica dell'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

L'immobile destinato a magazzino, realizzato in muratura portante, risulta dotato di due ingressi di ampie dimensioni dotati di serranda basculante in metallo. La copertura in lamiera grecata risulta avere orditura portante in scatolare metallico. Il pavimento è in cls. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. E' presente l'impianto elettrico con distribuzione mediante canalette esterne in PVC. Per accedere a detto immobile è necessario passare per l'area urbana censita con il subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

L'immobile destinato a magazzino, realizzato in muratura portante, risulta dotato di due ingressi di ampie dimensioni dotati di serranda basculante in metallo. La copertura in lamiera grecata risulta avere orditura portante in scatolare metallico. Il pavimento è in cls. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. E' presente l'impianto elettrico con distribuzione mediante canalette esterne in PVC. Per accedere a detto immobile è necessario passare per l'area urbana censita con il subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

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

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

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

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

### **BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore come magazzino. All'interno di questo infatti sono presenti un motociclo, diverse attrezzature, oggetti e materiali di proprietà dell'esecutato.

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore come magazzino. All'interno di questo infatti sono presenti un motociclo, diverse attrezzature, oggetti e materiali di proprietà dell'esecutato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per accedere all'immobile è necessario passare per l'area urbana censita al subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per accedere all'immobile è necessario passare per l'area urbana censita al subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

LOTTO 5

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione modificativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/11/2013	1752	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/01/2016	190	161

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giua Marassi	13/08/2013	1307	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/01/2016	167	138
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 26/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
 Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
 Data: 30/06/2016  
 N° repertorio: 2461  
 N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Cagliari il 08/02/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE

## DESCRIZIONE

### BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.

### CONFINI

L'immobile risulta inserito all'interno di un maggiore fabbricato/complesso immobiliare che confina a Sud-Ovest con Viale Trieste, a Sud-Est e per i restanti 3 lati con lotti edificati non oggetto di esecuzione.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	11,13 mq	14,87 mq	1,00	14,87 mq	1,83 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,87 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile di fatto risulta suddiviso in due diverse ambienti con accessi indipendenti, uno destinato a magazzino ha mantenuto l'altezza originaria di 2,50 metri, mentre la seconda porzione che è stata ricavata mediante la realizzazione di un muro divisorio ed una nuova porta di accesso, viene utilizzato come legnaia ed ha un'altezza interna di 1,15 metri.

### STATO CONSERVATIVO



Per la sua destinazione d'uso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	8637	26	1	C2	4	12	14	117,75	T	

**Corrispondenza catastale**

L'immobile risulta difforme da quanto attualmente depositato in catasto. Nello specifico è stato suddiviso in due ambienti indipendenti. La pratica Docfa di frazionamento catastale dell'immobile, necessaria per la regolarizzazione catastale, ha un costo approssimativo di 700,00 euro, comprensiva di diritti catastali e spese tecniche.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 0,13 Piano T
Dal 01/01/1992 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 117,75 Piano T
Dal 29/08/2012 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 117,75 Piano T
Dal 20/10/2014 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 8637, Sub. 26 Categoria C2 Cl.4, Cons. 12 Superficie catastale 14 Rendita € 117,75 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona

urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di eccesso agli atti presso il Comune di Cagliari, non è stata reperita alcuna concessione edilizia, ma soltanto alcune comunicazioni di opere abbastanza recenti, e nessuna di queste riportava gli estremi delle concessioni con le quali è stato edificato tutto il complesso. Per tanto non è possibile stabilire la regolarità e la conformità urbanistica dell'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile destinato a magazzino, realizzato in muratura portante, risulta dotato di due ingressi, uno con serranda basculante in metallo e l'altro di porta metallica. La copertura in lamiera grecata risulta avere orditura portante in scatolare metallico, sorretta al centro da pilastri in acciaio di tipo IPE, ancorati a dei plinti di fondazione mediante barre filettate. Il pavimento è in cls. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. E' presente l'impianto idrico con distribuzione mediante tubazioni a vista ed un livello. Per accedere a detto immobile è necessario passare per l'area urbana censita con il subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore come magazzino. All'interno di questo infatti è presente della legna da ardere, oggetti e materiali di proprietà dell'esecutato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per accedere all'immobile è necessario passare per l'area urbana censita al subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione.

LOTTO 6

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giua Marassi	13/08/2013	1752	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/01/2016	167	138
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione modificativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/11/2013	1752	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/01/2016	190	161
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 26/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale  
Iscritto a Cagliari il 14/05/2004  
Reg. gen. 17693 - Reg. part. 2811  
Importo: € 520.036,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 30/06/2016  
N° repertorio: 2461  
N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli



commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.

La stima di detto immobile non può essere eseguita, in quanto non individuabile, per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

## CONFINI

L'immobile risulta inserito all'interno di un maggiore fabbricato/complesso immobiliare che confina a Sud-Ovest con Viale Trieste, a Sud-Est e per i restanti 3 lati con lotti edificati non oggetto di esecuzione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	29,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>31,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>31,00 mq</b>		

La consistenza dell'immobile è stata desunta esclusivamente sulla base della visura catastale che riporta la superficie catastale, e la superficie lorda è stata calcolata applicando un'incidenza standard del 10% su quella netta. Non è possibile stabilire se il bene sia divisibile in quanto non è stato individuato e non esiste la planimetria catastale ne tanto meno un progetto approvato dal quale desumerne le caratteristiche. La stima di detto immobile non può essere eseguita, in quanto non individuabile, per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

## STATO CONSERVATIVO

Non è possibile determinare lo stato conservativo dell'immobile in quanto questo non risulta individuabile e visionabile per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	8637	2	1	C2	6	29		386,41	T	

**Corrispondenza catastale**

Non è possibile stabilire la conformità catastale, in quanto non esiste planimetria catastale ed inoltre non è stato nemmeno possibile individuare e quindi visionare l'immobile.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 29 Rendita € 0,46 Piano T
Dal 01/01/1992 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 29 Rendita € 386,41 Piano T
Dal 29/08/2012 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 29 Rendita € 386,41 Piano T
Dal 20/10/2014 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 8637, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 29 Rendita € 386,41 Piano T

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona



urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi. Inoltre non è nemmeno stato possibile individuare e visionare l'immobile per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di eccesso agli atti presso il Comune di Cagliari, non è stata reperita alcuna concessione edilizia, ma soltanto alcune comunicazioni di opere abbastanza recenti, e nessuna di queste riportava gli estremi delle concessioni con le quali è stato edificato tutto il complesso. Per tanto non è possibile stabilire la regolarità e la conformità urbanistica dell'immobile. Inoltre non è stato possibile nemmeno individuare e visionare l'immobile in oggetto per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non è possibile determinare le caratteristiche costruttive dell'immobile in quanto questo non risulta individuabile e visionabile per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Seppur non sia stato possibile individuare e visionare l'immobile, si ipotizza che anche questo come gli altri visionati, per poter accedere all'immobile sia necessario passare per l'area urbana censita al subalterno 37, facente parte di un altro lotto della medesima esecuzione. Questa congettura è da prendersi con beneficio di inventario.

## LOTTO 7

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1982 al 13/08/2013	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
				67	896
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	25/03/1986	6367	4796
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione modificativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/11/2013	1752	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/01/2016	190	161
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/08/2013	1307	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/01/2016	167	138
		<b>Registrazione</b>			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 26/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 30/06/2016  
N° repertorio: 2461  
N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970

## DESCRIZIONE

### BENE N° 9 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.

La stima di detto immobile non può essere eseguita, in quanto non individuabile, per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

### CONFINI

L'immobile risulta inserito all'interno di un maggiore fabbricato/complesso immobiliare che confina a Sud-Ovest con Viale Trieste, a Sud-Est e per i restanti 3 lati con lotti edificati non oggetto di esecuzione.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	53,00 mq	58,30 mq	1,00	58,30 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,30 mq</b>		

La consistenza dell'immobile è stato desunta esclusivamente sulla base della visura catastale che riporta la superficie catastale, e la superficie lorda è stata calcolata applicando un'incidenza standard del 10% su quella netta. Non è possibile stabilire se il bene sia divisibile in quanto non è stato individuato e non esiste la planimetria catastale ne tanto meno un progetto approvato dal quale desumerne le caratteristiche. La stima di

detto immobile non può essere eseguita, in quanto non individuabile, per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

## STATO CONSERVATIVO

Non è possibile determinare lo stato conservativo dell'immobile in quanto questo non risulta individuabile e visionabile per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	8637	3	1	C2	6	53		706,2	T	

### Corrispondenza catastale

Non è possibile stabilire la conformità catastale, in quanto non esiste planimetria catastale ed inoltre non è stato nemmeno possibile individuare e quindi visionare l'immobile.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 53 Rendita € 0,83 Piano T
Dal 01/01/1992 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 53 Rendita € 706,20 Piano T

Dal 29/08/2012 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 53 Rendita € 706,20 Piano T
Dal 20/10/2014 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 8637, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 53 Rendita € 706,20 Piano T

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona

urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi. Inoltre non è nemmeno stato possibile individuare e visionare l'immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di eccesso agli atti presso il Comune di Cagliari, non è stata reperita alcuna concessione edilizia, ma soltanto alcune comunicazioni di opere abbastanza recenti, e nessuna di queste riportava gli estremi delle concessioni con le quali è stato edificato tutto il complesso. Per tanto non è possibile stabilire la regolarità e la conformità urbanistica dell'immobile. Inoltre non è stato possibile nemmeno individuare e visionare l'immobile in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non è possibile determinare le caratteristiche costruttive dell'immobile in quanto questo non risulta individuabile per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La stima di detto immobile non può essere eseguita, in quanto non individuabile, per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

## LOTTO 8

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giua Marassi	13/08/2013	1752	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/01/2016	167	138
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione modificativa</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/11/2013	1752	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/01/2016	190	161
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 26/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
 Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
 Data: 30/06/2016  
 N° repertorio: 2461  
 N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
 Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### BENE N° 10 - AREA URBANA UBICATA A CAGLIARI (CA) - VIALE TRIESTE, 29, PIANO T

L'immobile oggetto di esecuzione, nello specifico un'area urbana, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.

### CONFINI

L'immobile risulta inserito all'interno di un maggiore fabbricato/complesso immobiliare che confina a Sud-Ovest con Viale Trieste, a Sud-Est e per i restanti 3 lati con lotti edificati non oggetto di esecuzione.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	458,00 mq	458,00 mq	1,00	458,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>458,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>458,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'area urbana in oggetto risulta scarso, soprattutto per quanto concerne la pavimentazione in asfalto.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				<b>Cens.</b>	<b>a</b>	<b>nza</b>	<b>catasta</b>			
A	18	8637	37		F1		458			T

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2006 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 37 Categoria F1, Cons. 458 Piano T
Dal 29/08/2012 al 20/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 1066, Sub. 37 Categoria F1, Cons. 458 Piano T
Dal 20/10/2014 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 18, Part. 8637, Sub. 37 Categoria F1, Cons. 458 Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona

urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente.

Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di eccesso agli atti presso il Comune di Cagliari, non è stata reperita alcuna concessione edilizia, ma soltanto alcune comunicazioni di opere abbastanza recenti, e nessuna di queste riportava gli estremi delle concessioni con le quali è stato edificato tutto il complesso. Per tanto non è possibile stabilire la regolarità e la conformità urbanistica dell'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area urbana in oggetto ha accesso carrabile dal Viale Trieste, è pavimentata in asfalto, e la pavimentazione ha un andamento pressochè pianeggiante ma sensibilmente usurata e danneggiata, con evidenti lesioni da usura.

Al contorno sono presenti alcune aiuole e gli accessi ai vari magazzini. Detta area viene utilizzata come area di manovra e accesso ai vari magazzini che vi si affacciano ed anche per la sosta dei veicoli.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo erano presenti diversi veicoli posteggiate in tale area, ma non è dato conoscerne la proprietà.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Detta area urbana rappresenta l'unica via di accesso e passaggio per raggiungere buona parte delle unità immobiliari destinate a magazzino e non solo che vi si affacciano. Per tanto è evidente che vi sia una servitù di passaggio per i proprietari delle unità immobiliari che hanno unica possibilità d'accesso dall'area urbana in epigrafe.

## LOTTO 9

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Giua Marassi	29/08/2012	134953	34470

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Cagliari	05/01/2016	190	161
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	19/09/2012	6567	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
 Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
 Data: 30/06/2016  
 N° repertorio: 2461  
 N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
 Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

## BENE N° 11 - AREA URBANA UBICATA A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nella Via Danero, nel centro abitato ed in prossimità del porto. Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla stima dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati.

### CONFINI

Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla stima dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati. Ne consegue che non sia possibile stabilire con cosa confini.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Area Urbana	55,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,00 mq</b>		

Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla stima dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati. Per tanto non è dato sapere se si tratti di area urbana, di fabbricato o di quale altro ente urbano si stia trattando.

### STATO CONSERVATIVO

Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla verifica dello stato conservativo dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure

storiche dei fabbricati. Per tanto non è dato sapere se si tratti di area urbana, di fabbricato o di quale altro ente urbano si stia trattando.

## DATI CATASTALI

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
19	2156				Ente urbano		55			

### Corrispondenza catastale

Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla verifica della conformità catastale. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati. Per tanto non è dato sapere se si tratti di area urbana, di fabbricato o di quale altro ente urbano si stia trattando.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2156 Qualità FU da accertare Superficie (ha are ca) 55
Dal 29/08/2012 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 2156 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 55

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla verifica della zona dello strumento urbanistico in cui risulta ricompreso l'immobile. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i

cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati. Per tanto non è dato sapere se si tratti di area urbana, di fabbricato o di quale altro ente urbano si stia trattando.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non è dato sapere se si tratti di area urbana, di fabbricato o di quale altro ente urbano si stia trattando.

Non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla verifica della conformità urbanistica dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non è dato conoscere le caratteristiche costruttive dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati. Per tanto non è dato sapere se si tratti di area urbana, di fabbricato o di quale altro ente urbano si stia trattando.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Carloforte (SU) - Senza Via

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla verifica dello stato di occupazione dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati. Per tanto non è dato sapere se si tratti di area urbana, di fabbricato o di quale altro ente urbano si stia trattando.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 10

### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Giua Marassi	29/08/2012	134953	34470
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	05/01/2016	190	161
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cagliari	19/09/2012	6567	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2012	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Giua Marassi	29/08/2012	134953	34470

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Cagliari	05/01/2016	190	161
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	19/09/2012	6567	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 30/06/2016  
N° repertorio: 2461  
N° raccolta: 2016

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 12/08/2016  
Reg. gen. 23555 - Reg. part. 3160  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale Ordinario di Cagliari  
Data: 30/06/2016  
N° repertorio: 2461  
N° raccolta: 2016

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 08/02/2017  
Reg. gen. 3911 - Reg. part. 2970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Trattasi di un terreno non edificabile ubicato appena fuori dal centro abitato di Carloforte e facilmente raggiungibile, più precisamente in prossimità della croce giubilare. Questo risulta costituito da due particelle, la 3535 e la 3536 (ex 81). Tale area risulta però di tipo boschivo con vegetazione particolarmente fitta ed andamento planoaltimetrico irregolare.

Si ritiene che detti lotti, nonostante siano distinti tra loro, debbano essere parte di un unico lotto, in quanto in caso contrario implicherebbe la realizzazione di una servitù di passaggio sulla particella 3536 per accedere alla 3535.

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Trattasi di un terreno non edificabile ubicato appena fuori dal centro abitato di Carloforte e facilmente raggiungibile, più precisamente in prossimità della croce giubilare. Questo risulta costituito da una particella identificata al NCT al foglio 25 mappale 164. Tale area è di tipo boschivo con vegetazione autoctona particolarmente fitta ed andamento planoaltimetrico irregolare.

Si ritiene che detto lotto, nonostante si distinto dagli altri lotti oggetto di esecuzione, debba costituire un unico lotto con le particelle 3535 e 3536 oggetto della medesima esecuzione, in quanto in caso contrario implicherebbe la realizzazione di una servitù di passaggio sulle particelle 3535 e 3536.

## CONFINI

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

L'immobile confina a Nord e ad Ovest con altri lotti ineditati, a Sud con un lotto edificato e ad Est con un corso d'acqua.

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

L'immobile confina a Nord e ad Ovest con altri lotti ineditati non oggetto della presente esecuzione, a Sud con un lotto edificato ed altri non edificati, anche questi non oggetto della presente esecuzione e ad Est con due lotti ineditati oggetto della presente esecuzione e con i quali costituiscono un unico lotto.

## CONSISTENZA

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mappale 3535	70,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	T
Mappale 3536	1180,00 mq	1180,00 mq	1,00	1180,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1250,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1250,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che detti lotti, nonostante siano due particelle catastali distinte debbano essere parte di un unico lotto per le ridotte dimensioni e l'inclusione della particella 3535 che autonomamente non avrebbe utilità ed implicherebbe la realizzazione di una servitù di passaggio sulla particella 3536.

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mappale 164	7385,00 mq	7385,00 mq	1,00	7385,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7385,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7385,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

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
25	3535				Orto irriguo	1	70	1,39	0,78	
25	3536				Orto irriguo	1	1180	23,46	13,1	

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

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
25	164				Pascolo cespugliato	1	7385	3,43	1,53	

Corrispondenza catastale

Non sono presenti difformità all'interno dell'area.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 81 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1250 Reddito agrario € 13,88
Dal 29/08/2012 al 13/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 81 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 1250

		Reddito agrario € 13,88
Dal 13/05/2019 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 3536 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1180 Reddito agrario € 13,10
Dal 13/05/2019 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 3535 Qualità Orto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 70 Reddito agrario € 0,78

La particella 81 è stata frazionata nelle due particelle 35356 e 3536.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 29/08/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 164 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 7385 Reddito agrario € 1,53
Dal 29/08/2012 al 04/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 164 Qualità Pascolo cespugliato Cl.1 Superficie (ha are ca) 7385 Reddito agrario € 1,53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA**

Il mappale Foglio: 0025 Numero: 03535:

- ricade parzialmente in zona H2\_PUC - Zona di salvaguardia, sottozona di salvaguardia ambientale e paesaggistica, disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.U.C. (12.25%)
- ricade parzialmente in zona S3\_PUC - Zona di servizi, sottozona per aree attrezzate a parco, gioco e sport, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del P.U.C. (87.75%)
- ricade interamente in zona E\_pdf - Zone agricole, disciplinate dall' art. 14 della variante delle N.T.A. del P.d.F. (100.0%)
- ricade interamente in zona Area di attenzione per presenza chirotterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chirotterofauna; aree non idonee

all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%)

- ricade interamente in zona Area presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 1 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all' insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%)

- ricade interamente in zona SIC - Buffer - Aree di rispetto di 1 km ai perimetri dei siti di interesse comunitario aggiornati a ott 2014 ai sensi della Direttiva comunitaria 43 del 21/5/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera 40/11 del 7/8/2015 (100.0%)

- ricade interamente in zona Ambiti di paesaggio - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%)

- ricade interamente in zona Fascia costiera - Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, 18, 19, e 20 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%)

- ricade interamente in zona Hg2\_PUC - Area di pericolosità da frana media, disciplinata dagli artt. 23, 25 e 33 delle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)

- ricade interamente in zona BBII TutelaCondizionata\_PUC\_NecropoliPunica - Zona di Tutela Condizionata - Necropoli punica (100.0%)

- è oggetto di procedimento di espropriazione per pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327.

Il mappale Foglio: 0025 Numero: 03536:

- ricade interamente in zona S3\_PUC - Zona di servizi, sottozona per aree attrezzate a parco, gioco e sport, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del P.U.C. (100.0%)

- ricade interamente in zona E\_pdf - Zone agricole, disciplinate dall' art. 14 della variante delle N.T.A. del P.d.F. (100.0%)

- ricade interamente in zona Area di attenzione per presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%)

- ricade interamente in zona Area presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 1 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all' insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%)

- ricade interamente in zona SIC - Buffer - Aree di rispetto di 1 km ai perimetri dei siti di interesse comunitario aggiornati a ott 2014 ai sensi della Direttiva comunitaria 43 del 21/5/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera 40/11 del 7/8/2015 (100.0%)

- ricade interamente in zona Ambiti di paesaggio - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%)
- ricade interamente in zona Fascia costiera - Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, 18, 19, e 20 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%)
- ricade parzialmente in zona Hg2\_PUC - Area di pericolosità da frana media, disciplinata dagli artt. 23, 25 e 33 delle N.T.A. del P.A.I. (43.57%)
- ricade parzialmente in zona Hi4\_inviluppo - Area di rischio idraulico molto elevato, individuata dalla carta dell'inviluppo (50.63%)
- ricade interamente in zona BBII\_TutelaCondizionata\_PUC\_NecropoliPunica - Zona di Tutela Condizionata - Necropoli punica (100.0%)
- è oggetto di procedimento di espropriazione per pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327.

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA**

Il mappale Foglio: 0025 Numero: 00164:

- ricade parzialmente in zona H2\_PUC - Zona di salvaguardia, sottozona di salvaguardia ambientale e paesaggistica, disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.U.C. (99.22%)
- ricade parzialmente in zona S3\_PUC - Zona di servizi, sottozona per aree attrezzate a parco, gioco e sport, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del P.U.C. (0.78%)
- ricade interamente in zona E\_pdf - Zone agricole, disciplinate dall' art. 14 della variante delle N.T.A. del P.d.F. (100.0%)
- ricade interamente in zona Area di attenzione per presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%)
- ricade interamente in zona Area presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 1 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all' insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%)
- ricade interamente in zona SIC - Buffer - Aree di rispetto di 1 km ai perimetri dei siti di interesse comunitario aggiornati a ott 2014 ai sensi della Direttiva comunitaria 43 del 21/5/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera 40/11 del 7/8/2015 (100.0%)
- ricade parzialmente in zona ZPS - Buffer - Aree di rispetto di 2 km ai perimetri delle zone di prot. speciale aggiornate a ottobre 2014 ai sensi della Direttiva comunit. 43 del 21/5/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 7/8/2016 (84.86%)
- ricade interamente in zona Ambiti di paesaggio - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%)
- ricade interamente in zona Fascia costiera - Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, 18, 19, e 20 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%)

• ricade interamente in zona Hg2\_PUC - Area di pericolosità da frana media, disciplinata dagli artt. 23, 25 e 33 delle N.T.A. del P.A.I. (100.0%)

• ricade parzialmente in zona BBII\_TutelaCondizionata\_PUC\_NecropoliPunica - Zona di Tutela Condizionata - Necropoli punica (96.15%)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Al momento del sopralluogo non si sono riscontrati abusi e/o difformità.

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

Al momento del sopralluogo non si sono riscontrati abusi e/o difformità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

L'area costituita dalle due particelle 3535 e 3536 risulta avere andamento planoaltimetrico irregolare, caratterizzata da vegetazione ad alto fusto autoctona particolarmente fitta.

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

L'area costituita dalla particella 164 risulta avere andamento planoaltimetrico irregolare, caratterizzata da vegetazione ad alto fusto autoctona particolarmente fitta.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via

## TITOLARITÀ

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA

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

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

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

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

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA**

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

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

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

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

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA**

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero e sgombro.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA**

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero e sgombro.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA**

Per accedere alla particella 3535 è necessario passare sulla particella 3536.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CARLOFORTE (SU) - SENZA VIA**

Per accedere alla particella 164 è necessario passare sulla particella 3536.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Buona parte degli immobili oggetto di esecuzione possono essere venduti separatamente e pertanto si è ritenuto di dover formare più lotti. Per alcuni immobili è stato necessario accorparli in un lotto unico in quanto la loro suddivisione avrebbe implicato una servitù di passaggio all'interno di altre unità immobiliari o di altri lotti di terreno oggetto di esecuzione.

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso ufficio, risulta inserito all'interno di un maggior

fabbricato ubicato in Viale Trieste n°25 nel comune di Cagliari, nella fattispecie un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 172.488,55 Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato di immobili simili è di circa 1.750,00 €/mq, al quale è stato applicato un coefficiente riduttivo del 25% dovuto all'assenza di concessioni edilizie, alle altezze nette interne ridotte, alla quota del piano terra rispetto al cortile interno ed al piano stradale (che risulta in piccola parte al disotto del piano di campagna) ed al grado di vetustà dell'immobile, che pur trovandosi in buone condizioni di manutenzione è evidentemente datato. Ne deriva che il più probabile valore sia di circa 1.315,00 €/mq, e per tanto il valore complessivo di mercato sia quindi quello calcolato pari ad €.172.488,55 dal quale va dedotto l'importo di €.650,00 per la regolarizzazione catastale consistente nella fusione con il sub.27, con il quale costituisce un unico lotto di vendita. Per tanto il valore di mercato finale si riduce ad €. 171.838,55.

• **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso ufficio, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°25 nel comune di Cagliari, nella fattispecie un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 52.139,75 Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato di immobili

simili è di circa 1.750,00 €/mq, al quale è stato applicato un coefficiente riduttivo del 25% dovuto all'assenza di concessioni edilizie, alle altezze nette interne ridotte, alla quota del piano terra rispetto al cortile interno ed al piano stradale (che risulta in piccola parte al disotto del piano di campagna) ed al grado di vetustà dell'immobile, che pur trovandosi in buone condizioni di manutenzione è evidentemente datato. Ne deriva che il più probabile valore sia di circa 1.315,00 €/mq, e per tanto il valore complessivo di mercato sia quindi quello calcolato pari ad €52.139,75.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T	131,17 mq	1.315,00 €/mq	€ 172.488,55	100,00	€ 172.488,55
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1	39,65 mq	1.315,00 €/mq	€ 52.139,75	100,00	€ 52.139,75
				Valore di stima:	€ 224.628,30

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 31.756,16 Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato di immobili simili è di circa 1.180,00 €/mq, al quale è stato applicato un coefficiente riduttivo del 20% dovuto all'assenza di concessioni edilizie ed al grado di vetustà dell'immobile, che pur trovandosi in buone condizioni di manutenzione è evidentemente datato. Ne deriva che il più probabile valore di mercato sia quindi quello calcolato pari ad €31.756,16

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T	33,64 mq	944,00 €/mq	€ 31.756,16	100,00	€ 31.756,16
Valore di stima:					€ 31.756,16



## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 35.834,24

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato di immobili simili è di circa 1.180,00 €/mq, al quale è stato applicato un coefficiente riduttivo del 20% dovuto all'assenza di concessioni edilizie ed al grado di vetustà dell'immobile, che pur trovandosi in buone condizioni di manutenzione è evidentemente datato. Ne deriva che il più probabile valore di mercato sia quindi quello calcolato pari ad €35.834,24

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T	37,96 mq	944,00 €/mq	€ 35.834,24	100,00	€ 35.834,24
Valore di stima:					€ 35.834,24



- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 24.987,68

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato di immobili simili è di circa 1.180,00 €/mq, al quale è stato applicato un coefficiente riduttivo del 20% dovuto all'assenza di concessioni edilizie ed al grado di vetustà dell'immobile, che pur trovandosi in buone condizioni di manutenzione è evidentemente datato. Ne deriva che il più probabile valore di mercato sia quindi quello calcolato pari ad €.24.987,68 dal quale dobbiamo inoltre decurtare l'importo di €. 650,00 per la regolarizzazione catastale, e per tanto il valore di mercato finale si riduce ad €. 24.337,68.

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 13.518,08

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato di immobili

simili è di circa 1.180,00 €/mq, al quale è stato applicato un coefficiente riduttivo del 20% dovuto all'assenza di concessioni edilizie ed al grado di vetustà dell'immobile, che pur trovandosi in buone condizioni di manutenzione è evidentemente datato. Ne deriva che il più probabile valore di mercato sia quindi quello calcolato pari ad €.13.518,08. Si precisa che l'importo di €. 650,00 per la regolarizzazione catastale è già stato decurtato nella stima del subalterno 22 che di fatto risulta unito al subalterno 34.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T	26,47 mq	944,00 €/mq	€ 24.987,68	100,00	€ 24.987,68
Bene N° 7 - Magazzino Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T	14,32 mq	944,00 €/mq	€ 13.518,08	100,00	€ 13.518,08
Valore di stima:					€ 38.505,76

## LOTTO 5

- Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T  
 L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 14.037,28  
 Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato di immobili simili è di circa 1.180,00 €/mq, al quale è stato applicato un coefficiente riduttivo del 20% dovuto all'assenza di concessioni edilizie ed al grado di vetustà dell'immobile, che pur trovandosi in buone condizioni di manutenzione è evidentemente datato. Ne deriva che il più probabile valore di mercato sia quindi quello calcolato pari ad €.14.037,28 dal quale dobbiamo decurtare i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale, quantificati in euro 700,00. Per tanto il valore di mercato finale dell'immobile si riduce ad €. 13.337,28.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T	14,87 mq	944,00 €/mq	€ 14.037,28	100,00	€ 14.037,28
				Valore di stima:	€ 14.037,28

## LOTTO 6

- Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) La stima di detto immobile non può essere eseguita, in quanto non individuabile, per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Magazzino Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T	31,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

## LOTTO 7

• **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) La stima di detto immobile non può essere eseguita, in quanto non individuabile, per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Magazzino Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T	58,30 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

**LOTTO 8**

• **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione, nello specifico un'area urbana, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 37, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 48.090,00

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato e del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato di immobili simili è di circa 131,50 €/mq, pari ad 1/10 del valore dell'edificato, al quale si ritiene di dover applicare un ulteriore coefficiente riduttivo del 20% dovuto alla servitù di passaggio gravante sull'immobile ed al grado di vetustà dell'area, la cui pavimentazione versa in condizioni di manutenzione scarse. Ne deriva che il più probabile valore di mercato sia quindi quello calcolato pari ad €48.090,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Area urbana Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T	458,00 mq	105,00 €/mq	€ 48.090,00	100,00	€ 48.090,00
				Valore di stima:	€ 48.090,00

## LOTTO 9

- Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Carloforte (SU) - Senza Via  
 L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nella Via Danero, nel centro abitato ed in prossimità del porto. Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla stima dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 2156, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla stima dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati. Per tanto non è dato sapere se si tratti di area urbana, di fabbricato o di quale altro ente urbano si stia trattando.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 11 - Area urbana Carloforte (SU) - Senza Via	55,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## LOTTO 10

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via

Trattasi di un terreno non edificabile ubicato appena fuori dal centro abitato di Carloforte e facilmente raggiungibile, più precisamente in prossimità della croce giubilare. Questo risulta costituito da due particelle, la 3535 e la 3536 (ex 81). Tale area risulta però di tipo boschivo con vegetazione particolarmente fitta ed andamento planoaltimetrico irregolare. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3535, Qualità Orto irriguo - Fg. 25, Part. 3536, Qualità Orto irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 2.600,00

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità dell'area, destinazione d'uso dell'area, stato di conservazione, consistenza, sagoma del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile dalla adiacente viabilità pubblica, dall'andamento planoaltimetrico ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Risultando l'immobile non edificabile, con andamento planoaltimetrico e vegetazione presente che poco si presta all'utilizzo sia agricolo che come pascolo si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo del 20% rispetto al valore di mercato determinato in euro 2,60€/mq - 20% = 2,08 €/mq. Ne deriva che il più probabile valore di mercato sia quindi quello calcolato pari ad €.2.600,00 complessivi.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via

Trattasi di un terreno non edificabile ubicato appena fuori dal centro abitato di Carloforte e facilmente raggiungibile, più precisamente in prossimità della croce giubilare. Questo risulta costituito da una particella identificata al NCT al foglio 25 mappale 164. Tale area è di tipo boschivo con vegetazione autoctona particolarmente fitta ed andamento planoaltimetrico irregolare. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 164, Qualità Pascolo cespugliato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 15.360,80

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità dell'area, destinazione d'uso dell'area, stato di conservazione, consistenza, sagoma del lotto, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale e carrabile dalla adiacente viabilità pubblica, dall'andamento planoaltimetrico ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Risultando l'immobile non edificabile, con andamento planoaltimetrico e vegetazione presente che poco si presta all'utilizzo sia agricolo che come pascolo si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo del 20% rispetto al valore di mercato determinato in euro 2,60€/mq - 20% = 2,08

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

€/mq. Ne deriva che il più probabile valore di mercato sia quindi quello calcolato pari ad €15.360,80 complessivi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Carloforte (SU) - Senza Via	1250,00 mq	2,08 €/mq	€ 2.600,00	100,00	€ 2.600,00
Bene N° 13 - Terreno Carloforte (SU) - Senza Via	7385,00 mq	2,08 €/mq	€ 15.360,80	100,00	€ 15.360,80
Valore di stima:					€ 17.960,80

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente CTU non ha potuto provvedere alla stima dei seguenti immobili: bene 8 lotto 6, bene 9 lotto 7 e bene 11 lotto 9, in quanto ne lo scrivente ne l'IVG sono stati in grado di individuare tali immobili ne tanto meno di reperire documentazione catastale e/o urbanistica che ne consentissero l'individuazione ed identificazione al fine di procedere al sopralluogo ed alla stima. Peraltro per i beni 8 e 9 lo scrivente ha anche inoltrato all'Agenzia del Territorio una istanza di caricamento in banca dati delle planimetrie, ricevendo in risposta che queste non esistono e non sono mai state presentate. Inoltre non sono rappresentate nemmeno nell'elaborato planimetrico catastale.

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

Cagliari, li 02/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Sias Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti Cagliari
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti Carloforte
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Planimetrie catastali





- ✓ Planimetrie catastali - Elaborati planimetrici
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Istanza di liquidazione
- ✓ Altri allegati - Ricevute spese



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T  
L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso ufficio, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°25 nel comune di Cagliari, nella fattispecie un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato ad ufficio, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente. Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1  
L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso ufficio, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°25 nel comune di Cagliari, nella fattispecie un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato ad ufficio, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente. Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T  
L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un



maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente. Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

### LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente. Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

### LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività

commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente. Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente. Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

## LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade

84 / 96  
84 di 96



all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente. Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

## LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T  
L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente. Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi. Inoltre non è nemmeno stato possibile individuare e visionare l'immobile per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.

## LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T  
L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente. Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi. Inoltre non è nemmeno stato possibile individuare e visionare l'immobile.

## LOTTO 8

- **Bene N° 10** - Area urbana ubicata a Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione, nello specifico un'area urbana, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 37, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a magazzino, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "B2R2 / Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente. Non sono state reperite pratiche urbanistiche dalle quali si evinca il periodo di edificazione del complesso immobiliare nel quale è inserito detto immobile, ma soltanto alcune pratiche di comunicazione opere, abbastanza recenti, e nessuna di queste riporta gli estremi dei titoli edilizi.

## LOTTO 9

- **Bene N° 11** - Area urbana ubicata a Carloforte (SU) - Senza Via

L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nella Via Danero, nel centro abitato ed in prossimità del porto. Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla stima dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 2156, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla verifica della zona dello strumento urbanistico in cui risulta ricompreso l'immobile. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle

visure storiche dei fabbricati. Per tanto non è dato sapere se si tratti di area urbana, di fabbricato o di quale altro ente urbano si stia trattando.

## LOTTO 10

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via

Trattasi di un terreno non edificabile ubicato appena fuori dal centro abitato di Carloforte e facilmente raggiungibile, più precisamente in prossimità della croce giubilare. Questo risulta costituito da due particelle, la 3535 e la 3536 (ex 81). Tale area risulta però di tipo boschivo con vegetazione particolarmente fitta ed andamento pianoaltimetrico irregolare. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 3535, Qualità Orto irriguo - Fg. 25, Part. 3536, Qualità Orto irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il mappale Foglio: 0025 Numero: 03535: • ricade parzialmente in zona H2\_PUC - Zona di salvaguardia, sottozona di salvaguardia ambientale e paesaggistica, disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.U.C. (12.25%) • ricade parzialmente in zona S3\_PUC - Zona di servizi, sottozona per aree attrezzate a parco, gioco e sport, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del P.U.C. (87.75%) • ricade interamente in zona E\_pdf - Zone agricole, disciplinate dall' art. 14 della variante delle N.T.A. del P.d.F. (100.0%) • ricade interamente in zona Area di attenzione per presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%) • ricade interamente in zona Area presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 1 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all' insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%) • ricade interamente in zona SIC - Buffer - Aree di rispetto di 1 km ai perimetri dei siti di interesse comunitario aggiornati a ott 2014 ai sensi della Direttiva comunitaria 43 del 21/5/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera 40/11 del 7/8/2015 (100.0%) • ricade interamente in zona Ambiti di paesaggio - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%) • ricade interamente in zona Fascia costiera - Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, 18, 19, e 20 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%) • ricade interamente in zona Hg2\_PUC - Area di pericolosità da frana media, disciplinata dagli artt. 23, 25 e 33 delle N.T.A. del P.A.I. (100.0%) • ricade interamente in zona BBII\_TutelaCondizionata\_PUC\_NecropoliPunica - Zona di Tutela Condizionata - Necropoli punica (100.0%) • è oggetto di procedimento di espropriazione per pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327. Il mappale Foglio: 0025 Numero: 03536: • ricade interamente in zona S3\_PUC - Zona di servizi, sottozona per aree attrezzate a parco, gioco e sport, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del P.U.C. (100.0%) • ricade interamente in zona E\_pdf - Zone agricole, disciplinate dall' art. 14 della variante delle N.T.A. del P.d.F. (100.0%) • ricade interamente in zona Area di attenzione per presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%) • ricade interamente in zona Area presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 1 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all' insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%) • ricade interamente in zona SIC - Buffer - Aree di rispetto di 1 km ai perimetri dei siti di interesse comunitario aggiornati a ott 2014 ai sensi della Direttiva comunitaria 43 del 21/5/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera 40/11 del 7/8/2015 (100.0%) • ricade interamente in zona Ambiti di paesaggio - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%) • ricade interamente in zona Fascia costiera - Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, 18, 19, e 20 delle N.T.A.



del P.P.R. (100.0%) • ricade parzialmente in zona Hg2\_PUC - Area di pericolosità da frana media, disciplinata dagli artt. 23, 25 e 33 delle N.T.A. del P.A.I. (43.57%) • ricade parzialmente in zona Hi4\_inviluppo - Area di rischio idraulico molto elevato, individuata dalla carta dell'inviluppo (50.63%) • ricade interamente in zona BBII\_TutelaCondizionata\_PUC\_NecropoliPunica - Zona di Tutela Condizionata - Necropoli punica (100.0%) • è oggetto di procedimento di espropriazione per pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - Senza Via

Trattasi di un terreno non edificabile ubicato appena fuori dal centro abitato di Carloforte e facilmente raggiungibile, più precisamente in prossimità della croce giubilare. Questo risulta costituito da una particella identificata al NCT al foglio 25 mappale 164. Tale area è di tipo boschivo con vegetazione autoctona particolarmente fitta ed andamento planoaltimetrico irregolare. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 164, Qualità Pascolo cespugliato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il mappale Foglio: 0025 Numero: 00164: • ricade parzialmente in zona H2\_PUC - Zona di salvaguardia, sottozona di salvaguardia ambientale e paesaggistica, disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A. del P.U.C. (99.22%) • ricade parzialmente in zona S3\_PUC - Zona di servizi, sottozona per aree attrezzate a parco, gioco e sport, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del P.U.C. (0.78%) • ricade interamente in zona E\_pdf - Zone agricole, disciplinate dall' art. 14 della variante delle N.T.A. del P.d.F. (100.0%) • ricade interamente in zona Area di attenzione per presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 5 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%) • ricade interamente in zona Area presenza chiroterofauna - Perimetri indicativi relativi alle aree Buffer di 1 Km rispetto ai punti di monitoraggio della Chiroterofauna; aree non idonee all' insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2015 (100.0%) • ricade interamente in zona SIC - Buffer - Aree di rispetto di 1 km ai perimetri dei siti di interesse comunitario aggiornati a ott 2014 ai sensi della Direttiva comunitaria 43 del 21/5/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera 40/11 del 7/8/2015 (100.0%) • ricade parzialmente in zona ZPS - Buffer - Aree di rispetto di 2 km ai perimetri delle zone di prot. speciale aggiornate a ottobre 2014 ai sensi della Direttiva comunit. 43 del 21/5/1992 (92/43/CEE); aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 7/8/2016 (84.86%) • ricade interamente in zona Ambiti di paesaggio - Aree ricadenti all' interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12,13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%) • ricade interamente in zona Fascia costiera - Aree facenti parte dei Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 8, 17, 18, 19, e 20 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%) • ricade interamente in zona Hg2\_PUC - Area di pericolosità da frana media, disciplinata dagli artt. 23, 25 e 33 delle N.T.A. del P.A.I. (100.0%) • ricade parzialmente in zona BBII\_TutelaCondizionata\_PUC\_NecropoliPunica - Zona di Tutela Condizionata - Necropoli punica (96.15%)

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 381/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano R-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10	<b>Superficie</b>	131,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, destinato ad ufficio, presenta un ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso ufficio, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°25 nel comune di Cagliari, nella fattispecie un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile destinato ad ufficio è attualmente utilizzato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Viale Trieste, 25, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A10	<b>Superficie</b>	39,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, destinato ad ufficio, presenta un ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso ufficio, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°25 nel comune di Cagliari, nella fattispecie un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto		

	pubblico.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile destinato ad ufficio è attualmente utilizzato dall'esecutato.

## LOTTO 2

Bene N° 3 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	33,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per la sua destinazione d'uso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore come magazzino. All'interno di questo infatti sono presenti un veicolo, diverse attrezzature, oggetti e materiali di proprietà dell'esecutato.		

## LOTTO 3

Bene N° 4 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	37,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per la sua destinazione d'uso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		

<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore come magazzino. All'interno di questo infatti sono presenti diverse attrezzature, oggetti e materiali di proprietà dell'esecutato.

#### LOTTO 4

Bene N° 5 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	26,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per la sua destinazione d'uso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore come magazzino. All'interno di questo infatti sono presenti un motociclo, diverse attrezzature, oggetti e materiali di proprietà dell'esecutato.		

Bene N° 7 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	14,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per la sua destinazione d'uso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore come magazzino. All'interno di questo infatti sono presenti un motociclo, diverse attrezzature, oggetti e materiali di proprietà dell'esecutato.		

## LOTTO 5

### Bene N° 6 - Magazzino

<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 26, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	14,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per la sua destinazione d'uso l'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore come magazzino. All'interno di questo infatti è presente della legna da ardere, oggetti e materiali di proprietà dell'esecutato.		

**LOTTO 6**

**Bene N° 8 - Magazzino**

<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	31,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Non è possibile determinare lo stato conservativo dell'immobile in quanto questo non risulta individuabile e visionabile per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 7**

**Bene N° 9 - Magazzino**

<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	58,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Non è possibile determinare lo stato conservativo dell'immobile in quanto questo non risulta individuabile e visionabile per i seguenti motivi: non è stato reperito dagli uffici del Comune di Cagliari nessun progetto approvato che consenta l'identificazione dell'immobile, di tale immobile non esiste nemmeno la planimetria catastale, per la quale peraltro lo scrivente CTU ha inviato istanza di caricamento al Catasto, ricevendo come risposta che le planimetrie non sono mai state depositate e non esistono, ed infine tali subalterni non risultano neppure rappresentati nell'elaborato planimetrico generale catastale. Infine nemmeno l'esecutato era a conoscenza di quali fossero detti immobili.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad uso magazzino/deposito, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze		

	sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## LOTTO 8

Bene N° 10 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Cagliari (CA) - Viale Trieste, 29, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8637, Sub. 37, Categoria F1	<b>Superficie</b>	458,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'area urbana in oggetto risulta scarso, soprattutto per quanto concerne la pavimentazione in asfalto.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione, nello specifico un'area urbana, risulta inserito all'interno di un maggior fabbricato ubicato in Viale Trieste n°29 nel comune di Cagliari, nella fattispecie al piano terra di un palazzo, all'interno del quale sono presenti altri immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e facenti parte di altri lotti. La posizione risulta semiperiferica rispetto al centro di Cagliari, ma in una posizione ottimale per quanto riguarda la presenza di servizi. Infatti nelle immediate vicinanze sono presenti edifici pubblici comunali e regionali, uffici postali, banche ed attività commerciali. Si trova inoltre non molto distante da alcuni poli commerciali quali quelli della Piazza Unione Sarda e il Centro Commerciale i Fenicotteri. Inoltre è prossimo agli sbocchi per la strada statale 130 che conduce all'aeroporto di Elmas e ad alcuni comuni dell'interland, all'imbocco della SS195 per Pula e Sarroch ed anche all'imbocco di Viale Monastir che porta alla SS131. Risulta inoltre ampia la dotazione di parcheggi pubblici e la presenza di mezzi di trasporto pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## LOTTO 9

Bene N° 11 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Carloforte (SU) - Senza Via		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 2156, Qualità Ente urbano	<b>Superficie</b>	55,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano		

	due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla verifica dello stato conservativo dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati. Per tanto non è dato sapere se si tratti di area urbana, di fabbricato o di quale altro ente urbano si stia trattando.
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nella Via Danero, nel centro abitato ed in prossimità del porto. Tale immobile non risulta univocamente individuabile, effettuando una visura al catasto terreni l'immobile risulta ubicato al civico 99 della Via Danero, mentre effettuando una visura al catasto fabbricati, risultano due immobili aventi l'identificativo di cui al foglio 19, mappale 2156, precisamente il civico 68 ed il 68A, quest'ultimo peraltro inesistente. Per tanto non essendo stato possibile individuare l'immobile non si è potuto procedere alla stima dello stesso. Inoltre anche a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte sono stati forniti progetti i cui richiedenti non compaiono nelle visure storiche dei fabbricati.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## LOTTO 10

Bene N° 12 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Carloforte (SU) - Senza Via		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 25, Part. 3535, Qualità Orto irriguo - Fig. 25, Part. 3536, Qualità Orto irriguo	<b>Superficie</b>	1250,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno non edificabile ubicato appena fuori dal centro abitato di Carloforte e facilmente raggiungibile, più precisamente in prossimità della croce giubilare. Questo risulta costituito da due particelle, la 3535 e la 3536 (ex 81). Tale area risulta però di tipo boschivo con vegetazione particolarmente fitta ed andamento planoaltimetrico irregolare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 13 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Carloforte (SU) - Senza Via		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 25, Part. 164, Qualità Pascolo cespugliato	<b>Superficie</b>	7385,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno non edificabile ubicato appena fuori dal centro abitato di Carloforte e facilmente raggiungibile, più precisamente in prossimità della croce giubilare. Questo risulta costituito da una particella identificata al NCT al foglio 25 mappale 164. Tale area è di tipo boschivo con vegetazione		

	autoctona particolarmente fitta ed andamento planoaltimetrico irregolare.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

