Alessandro Ercoli
ingegnere

Comune di QUARTU SANT'ELENA
Provincia di CAGLIARI

RELAZIONE PRIVACY

VIA MASCAGNI QUARTU SANT'ELENA

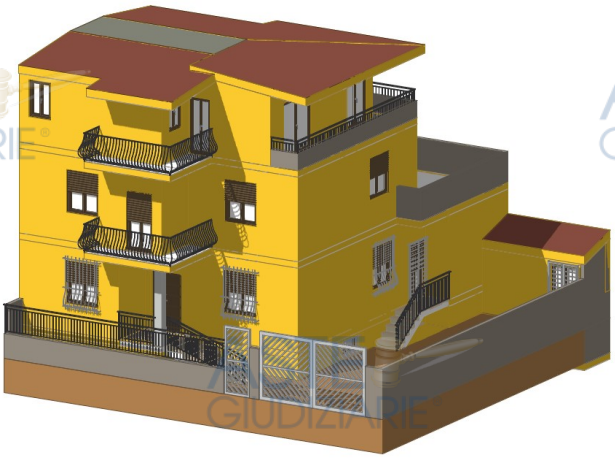
OGGETTO: Esecuzione immobiliare 404/1992

GIUDICE: Dott.ssa Silvia Cocco

COMMITTENTE: TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Data 01/02/230234

IL CTU
Ing Alessandro Ercoli



STUDIO TECNICO INGEGNERIA
VIA MACHIAVELLI - 26 CAGLIARI - 09129 Tel: 3284839126
e-mail: ingegnerealessan@tiscali.it PEC: alessandro.ercoli@ingpec.eu

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ercoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 404/1992 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 3
Provenienze Ventennali 3
Formalità pregiudizievoli 4
Descrizione 4
Confini 4
Consistenza 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Dati Catastali 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Regolarità edilizia 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Composizione lotto 11
Titolarità 11
Stato di occupazione 11
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 404/1992 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 465.980,00 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

INCARICO

All'udienza del 29/11/2022, il sottoscritto Ing. Ercoli Alessandro, con studio in Via Machiavelli, 26 - 09129 - Cagliari (CA), email ingegnerealessan@tiscali.it, PEC alessandro.ercoli@ingpec.eu, Tel. 328 4839126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MASCAGNI, 79 (Coord. Geografiche: 39°14'11"N 9°10'39"E)

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 01/12/1966</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td>Compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td>01/12/1966</td><td>16469</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>UFFICIO REGISTRO CAGLIARI</td><td></td><td>19187</td><td>16305</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 03/09/2007 al 13/01/2024</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td>03/09/2007</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>UFFICIO REGISTRO CAGLIARI</td><td>11/12/2008</td><td>41474</td><td>28265</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>UFFICIO REGISTRO CAGLIARI</td><td>01/12/2008</td><td>11</td><td>250</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

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.

**** Omissis **** divenne proprietaria per la quota di 100/100, in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrato all'Ufficio del registro di Cagliari in data 01/12/2008 al numero 11/250/8 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 11/12/2008 ai numeri 41474/28265, in morte di **** Omissis **** deceduto in data 03/09/2007; eredità accettata con accettazione tacita d'eredità trascritta in data 12/08/2021 ai numeri 27470/20395;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da IPOTECA
  Iscritto a CAGLIARI il 30/11/2015
  Reg. gen. 31860 - Reg. part. 3988
  Quota: 100/100
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 19.943,07
  Data: 30/11/2015

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CAGLIARI il 11/04/2022
  Reg. gen. 11193 - Reg. part. 8205
  Quota: 100/100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina a Ovest con la Via Pietro Mascagni. a Sud, Est, Ovest confina con immobili di altre ditte che in certi casi hanno murature in comune.

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINA	92,51 mq	112,08 mq	0,20	22,42 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
ABITAZIONE AL PIANO TERRA/RIALZATO	95,63 mq	109,46 mq	1	109,46 mq	3,00 m	TERRA/RIALZATO
CORTILE VIA MASCAGNI	80,62 mq	84,43 mq	0,18	15,20 mq	0,00 m	TERRA
CORTILE RETRO	21,33 mq	23,66 mq	0,18	4,26 mq	0,00 m	TERRA
ABITAZIONE AL PIANO PRIMO	70,35 mq	82,45 mq	1	82,45 mq	3,00 m	PRIMO
TERRAZZA A LIVELLO PIANO PRIMO	30,31 mq	31,77 mq	0,25	7,94 mq	0,00 m	PRIMO
BALCONE COPERTO	5,01 mq	5,01 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	PRIMO
ABITAZIONE AL PIANO SECONDO	60,65 mq	69,96 mq	1	69,96 mq	2,50 m	SECONDO
BALCONE COPERTO LATO VIA MASCAGNI	5,01 mq	5,01 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	SECONDO
BALCONE COPERTO LATO CORTILE E RETRO	12,53 mq	12,53 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				**317,32 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**317,32 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA DEL'OPERA:

ELEMENTI PRINCIPALI: Il fabbricato è articolato su tre livelli fuori terra e uno seminterrato.

-Al livello -1 (Piano Seminterrato H=2,20) è ubicato un ingresso disimpegno che si collega con cinque locali di sgombero adibiti a cantina, a pranzo, a cucina, a ripostiglio. L'altezza utile è di metri 2,00. I locali sono privi di infissi.

La superficie netta è di mq. 92,51.

La superficie lorda è di mq. 112,08.

Si accede al Piano Seminterrato, dal Giardino situato superiormente attraverso un ingresso, ricavato dal locale che copre in disimpegno e la scala di collegamento Piano Terra/Piano Seminterrato.

-Al livello 1° (Piano Terra/Rialzato H=3,00) è ubicato (Salone, Cucina abitabile, Bagno, Soggiorno, Camera, Disimpegno e Vano scala di collegamento al Piano Primo).

La superficie residenziale abitabile netta è di mq. 95,63.

La superficie non residenziale netta (Giardino sul prospetto principale e sul retro) è di mq. 91,68

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

Si accede al Piano (cucina e disimpegno) attraverso due scale poste sul cortile in quanto questo è situato ad una quota superiore di circa cm. 95 rispetto alla quota del giardino.

Al livello 2° (Piano Primo H=3,00) è ubicato (Disimpegno, tre Camere, Bagno, Vano Scala di collegamento con il Piano Secondo), inoltre è presente una terrazza a livello accessibile dal Disimpegno, un balcone prospicente sulla via Mascagni accessibile da una Camera.

La superficie residenziale abitabile netta è di mq. 70,35. La superficie non residenziale netta (Terrazza a livello e Balcone) è rispettivamente di mq. 30,31 e di mq. 5,01.

Al Livello 3° (Piano Secondo) è ubicato (Ingresso Soggiorno, Cottura, Bagno, Camera), oltre a ciò è presente una Balconata e un Balcone. La Balconata è situata lungo tutta la facciata laterale e parte sulla facciata posteriore. Si accede dal Soggiorno-Cucina e dal Disimpegno. Il Balcone è situato sulla camera adiacente la via Mascagni e risulta protetto dalla copertura soprastante.

La superficie residenziale abitabile netta è di mq. 60,65.

La superficie non residenziale netta (Balconata e Balcone) è rispettivamente di mq. 12,53 e di mq. 5,01.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile situato in Quartu Sant'Elena n. 79, composto da tre piani fuori terra e uno interrato, nel complesso si trova in uno stato di conservazione ottimo.

Nello specifico:

Il Piano Seminterrato, composto da quattro ambienti comunicanti tra loro, privi di infissi.

Si accede attraverso un corridoio, sul quale è situata una rampa di scale collegata con l'esterno attraverso infisso posto sul cortile.

Il Piano ha un'altezza netta di metri 2,00, prende luce e aria dall'estero attraverso tre finestre prospicenti con i cortili (Posteriore e Laterale) situate nel tratto fuori terra (circa cm.95). Gli ambienti sono stati suddivisi secondo il loro utilizzo in, Cottura, Pranzo Ripostiglio e Cantina.

Tutti gli ambienti sono intonacati, tinteggiati e pavimentati. Si notano alterazioni nelle murature per la presenza di umidità di risalita dal terreno.

Il Piano Terra/Rialzato, composto da quattro ambienti (Cucina Abitabile, Soggiorno, Camera, Bagno, Disimpegno) ai quali si accede dal cortile adiacente tramite due rampe di scale. Una situata sulla facciata principale (Via Mascagni) antistante il Disimpegno, l'altra situata sulla facciata laterale (Cortile) antistante la Cucina. Inoltre dal Disimpegno si accede tramite rampa di scale al Cortile posteriore.

Tutti gli ambienti sono in perfette condizioni igienico sanitarie e non si notano alterazioni sugli intonaci, sulle pitturazioni, sul pavimento e sugli infissi.

Il Piano Primo, al quale si accede dal piano Terra attraverso una scala situata nel disimpegno. È composto da quattro ambienti (3 Camere, Bagno e Disimpegno) e da una terrazza a livello situata sulla parte posteriore dell'immobile alla quale si accede direttamente dal Disimpegno e da un balcone situato nel prospetto principale (Via Mascagni) al quale si accede da una delle tre Camere.

Tutti gli ambienti sono in perfette condizioni igienico sanitarie e non si notano alterazioni sugli intonaci, sulle pitturazioni, sul pavimento e sugli infissi.

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

Il Piano Secondo, al quale si accede dal piano Primo attraverso una scala situata nel disimpegno. È composto da tre ambienti (Camera, Soggiorno-Pranzo-Angolo Cottura, Bagno e Disimpegno), da un Balcone/Veranda coperto, situato su due facciate (Posteriore e laterale) al quale si accede direttamente dal Soggiorno-Pranzo-Angolo Cottura e dal Disimpegno, e da un balcone coperto situato nel prospetto principale (Via Mascagni) al quale si accede dalla Camera. Il soffitto è a falde, e risulta rifinito con travi in legno a vista.

Tutti gli ambienti sono in perfette condizioni igienico sanitarie e non si notano alterazioni sugli intonaci, sulle pitturazioni, sul pavimento e sugli infissi.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni in quanto trattasi di immobile autonomo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	3281			A7	2	11 VANI	286	1391,85	T-1-2	SI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	3281				ENTE URBANO		230	0	0	SI

CATASTO TERRENI

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA) Foglio 29 Particella 1443

1. **** Omissis **** dall'impianto al 15/09/2008

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 deriva dall'Impianto meccanografico del 14/05/1985.

CATASTO FABBRICATI

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di QUARTU SANT'ELENA (H118)(CA) Foglio 29 Particella 2798.

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

1. **** Omissis ****

dal 03/09/2007 al 04/11/2011 Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/09/2007 - UU Sede CAGLIARI (CA)

Registrazione Volume 250 n. 11 registrato in data 01/12/2008 - SUCC. LEG. DE CUIUS #SOLLA GABRIELE# Voltura n. 29002.1/2008 - Pratica n.CA0643129 in atti dal 12/12/2008.

2. **** Omissis **** dal 01/10/2008 al 03/09/2007

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto - COSTITUZIONE del 01/10/2008 Pratica n. CA0495352 in atti dal 01/10/2008 COSTITUZIONE (n.4144.1/2008)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di QUARTU SANT'ELENA (H118)(CA) Foglio 29 Particella 2893

1. **** Omissis ****

dal 04/11/2011 al 15/04/2015 Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto del 04/11/2011 Pratica n. CA0475106 in atti dal 04/11/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

(n. 67856.1/2011). Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale QUARTU SANT`ELENA (H118) (CA) Foglio 29 Particella 2798.

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di QUARTU SANT'ELENA (H118)(CA) Foglio 29 Particella 3281

1. **** Omissis **** dal 15/04/2015

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto del 15/04/2015 Pratica n. CA0077805 in atti dal 15/04/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33056.1/2015)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/05/1985** al **15/09/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 29, Part. 1443 ex 155/g Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 00.02.85 Reddito agrario € 0,52
Dal **15/09/2008** al **15/04/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 29, Part. 2798 Qualità ENTE URBANO - Tipo Mappale del 15/09/2008 Pratica Superficie (ha are ca) 230 Reddito agrario € 0,00
Dal **01/10/2008** al **01/10/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 2798 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 1.391,85 Piano T-1-2
Dal **01/10/2009** al **04/11/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 2798 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 1.391,85

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

		Piano T-1-2
Dal **01/11/2011** al **15/04/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 2893 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 VANI Rendita € 1.391,85 Piano T-1-2
Dal **15/04/2015** al **13/01/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 3281 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 VANI Piano T-1-2 Graffato SI
Dal **15/04/2015** al **13/01/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 29, Part. 3281 Qualità ENTE URBANO - Variazione del 15/04/2015 Pratica n. Reddito agrario € 0,00 Graffato SI

Si precisa che:

- la particella 3281 deriva per variazione del 15/04/2015 pratica n. CA0077805 della particella 2893 che a sua volta deriva, per variazione del 04/11/2011 pratica n. CA0475106, dalla particella 2798;

- la particella 3281 ente urbano deriva per variazione del 15/04/2015 pratica n. CA0077804 della particella 2798 (quest'ultima soppressa per effetto della medesima variazione) che a sua volta deriva, per tipo mappale del 15/09/2008 pratica n. CA0462104, della particella 1443;

- la particella 2799 ente urbano deriva per tipo mappale del 15/09/2008 pratica n. CA0462104, della particella 1443.

CATASTO TERRENI

1) Impianto meccanografico del 14/05/1985. Annotazioni: ex 155/g

2) Tipo Mappale del 15/09/2008 Pratica n. CA0462104 in atti dal 15/09/2008 (n. 462104.1/2008). Annotazione di immobile: sr. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)

Foglio 29 Particella 2799

Foglio 29 Particella 1443

3) Variazione del 15/04/2015 Pratica n. CA0077804 in atti dal 15/04/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6043.1/2015). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: QUARTU SANT'ELENA (H118) (CA)

Foglio 29 Particella 2798

CATASTO FABBICATI

1)Fg. 29, Part. 1443 ex 155/g -COSTITIUZIONE del 01/10/2008 Pratica n. CA0495352 in atti dal 01/10/2008 COSTITUZIONE (n. 4144.1/2008). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94).

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

2)Fg. 29, Part. 2798 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2009 Pratica n. CA0428107 in atti dal 01/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28831.1/2009). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

3)Fg. 29, Part. 2893. Variazione del 04/11/2011 Pratica n. CA0475106 in atti dal 04/11/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 67856.1/2011) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 29 pla 2798 sub per allineamento mappe. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

4)Foglio 29 Particella 3281.Variazione del 15/04/2015 Pratica n. CA0077805 in atti dal 15/04/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33056.1/2015)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 29 pla 2893 sub per allineamento mappeAnnotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA LICENZA DI COSTRUZIONE N. 636 DEL 29 LUGLIO 1968. E' stata allegata (ELABORATO DOCUMENTALE) tutta la documentazione depositata in comune riguardante l'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Presumibilmente sono fondazioni continue a platea

Esposizione: Il fronte risulta esposto a Sud Sud/ovest, mentre il fianco destro per chi guarda il prospetto frontale risulta esposto Est Sud/Est, il fianco sinistro risulta esposto a Nord Nord/Ovest e il retro risulta esposto a Nord Nord/Est.

Altezza interna utile: Al piano Terra/Rialzato e al primo Piano, l'altezza utile risulta essere di metri 3,00.

Al Piano Secondo l'altezza utile risulta essere una media di circa metri 2,50.

Strutture verticali: Pilastri e travi in cemento armato, murature perimetrali presumibilmente in mattoni da 25/35 cm.

Solai intermedi: solaio latero-cementizio spessore cm. (16+4); intonaco intradosso in malta bastarda spessore cm.1; malta cementizia magra di sottofondo spessore cm.2.5; piastrelle di ceramica spessore cm. 1.

Copertura: È stata eseguita una copertura del tipo a padiglione con solaio latero-cementizio spessore cm. (16+4); intonaco intradosso in malta bastarda spessore cm. 1;

Manto di copertura: guaina bituminosa spessore cm. 1.

Pareti esterne ed interne: Strutture verticali esterne in laterizi, muri interni laterizio da cm. 8

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica.

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

Infissi esterni ed interni: Serramento di legno con protezione solare di avvolgibile. Gli infissi esterni al Piano Seminterrato al Piano Terra/Rialzato e l'infisso situato al Piano Primo per accedere alla terrazza a livello sono dotati di inferriata antintrusione.

Scale: In c.a. rivestite in marmo internamente ed in granito e ceramica all'esterno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico idrico e fognario mentre l'impianto termico al Piano Terra/Rialzato e al Secondo Piano è fruibile attraverso le il caminetto a legna.

Terreno esclusivo: l'immobile è circondato da Cortile al piano Terra sia sul prospetto principale che sul retro dell'immobile.

Posto auto: È situato sul cortile antistante la Via Mascagni anche se al momento attuale non viene utilizzato pur avendo l'ingresso carraio.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MASCAGNI, 79

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)

iin virtù di certificato di denunciata successione per legge registrato all'Ufficio del registro di Cagliari in data 01/12/2008 al numero 11/250/8 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 11/12/2008 ai numeri 41474/28265, in morte di **** Omissis **** nato a Quartu Sant'Elena (CA) il 20/07/1944, codice fiscale:

**** Omissis **** deceduto in data 03/09/2007; eredità accettata con accettazione tacita d'eredità trascritta in data 12/08/2021 ai numeri 27470/20395;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dal proprietario/debitore **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

L'IMMOBILE RISULTA INDIPENDENTE E' UNIFAMILIARE, NON CI SONO NE VINCOLI NE ONERI CONDOMINIALI.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MASCAGNI, 79
  CASA VILLETTA ubicata in Quartu Sant'Elena in Via Mascagni n. 79. Trattasi di un immobile monofamiliare sviluppato su tre livelli fuori terra e uno entroterra, parzialmente fuori terra (circa 120 cm). È ubicato nella zona "Musicisti", una delle zone della Città di Quartu Sant'Elena composta da case monofamiliari a tre/quattro piani. Risulta sufficientemente servita da scuole, supermercati, servizi ospedalieri e ambulatoriali. A poca distanza circa 200 metri sono presenti le linee dei bus che collegano la città con il capoluogo e con altre località limitrofe.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3281, Categoria A7, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 3281, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 475.980,00
  Per numero di annunci delle case indipendenti in vendita attualmente presenti, la zona Musicisti è tra quelle più significative a Quartu Sant'Elena. Il prezzo al m^2 mediamente richiesto in zona è attualmente pari a 1.545 €/m^2 ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.400 €/m^2 e 1.885 €/m^2. Questo valore è circa il 18% inferiore alla media cittadina e rende la zona una delle più economiche di Quartu Sant'Elena per questa tipologia. Sulla base dei dati ufficiali sulle compravendite diffusi dall' Agenzia delle Entrate riferiti alla zona OMI D2 (IS ARENAS, PERDA BONA, PERDA LONGA), che è quella più vicina alla zona Musicisti, i prezzi al m^2 per una casa indipendente in vendita sono compresi tra 1.450 €/m^2 e 1.850 €/m^2. In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della micro area in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali: a)L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Quartu Sant'Elena, il bene ricade nella Microzona classificata D/11- Fascia di Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA OVEST (VIA GIOTTO - VIA DELLA MUSICA. All'interno della microzona catastale 2 la rilevazione di mercato riferita al primo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 1450-1900 €/mq. per le Ville/Villini. b)Osservatorio Immobiliare della Provincia storica Di Cagliari. All'interno dell'area identificata come zona Musicisti Italiani, il riferimento di mercato, aggiornato al 2023, restituisce un range di valori compreso tra i 1360-1670 €/mq., per le Abitazioni Civili in ottime condizioni o in buono stato. Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base: • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 1500 €/mq., per le Abitazioni Civili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MASCAGNI, 79	317,32 mq	1.500,00 €/mq	€ 475.980,00	100,00	€ 475.980,00

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

Valore di stima:	€ 475.980,00

Valore di stima: € 475.980,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	5.000
Variazione Catastale	€	1.500
Spese tecniche	€	3.500

Valore finale di stima: **€ 465.980,00**

Per numero di annunci delle case indipendenti in vendita attualmente presenti, la zona Musicisti è tra quelle più significative a Quartu Sant'Elena. Il prezzo al m^2 mediamente richiesto in zona è attualmente pari a 1.545 €/m^2 ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.400 €/m^2 e 1.885 €/m^2. Questo valore è circa il 18% inferiore alla media cittadina e rende la zona una delle più economiche di Quartu Sant'Elena per questa tipologia.

Sulla base dei dati ufficiali sulle compravendite diffusi dall' Agenzia delle Entrate riferiti alla zona OMI D2 (IS ARENAS, PERDA BONA, PERDA LONGA), che è quella più vicina alla zona Musicisti, i prezzi al m^2 per una casa indipendente in vendita sono compresi tra 1.450 €/m^2 e 1.850 €/m^2.

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della micro area in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

INDAGINE DI MERCATO

Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:

a)L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Quartu Sant'Elena, il bene ricade nella Microzona classificata D/11- Fascia di Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA OVEST (VIA GIOTTO - VIA DELLA MUSICA. All'interno della microzona catastale 2 la rilevazione di mercato riferita al primo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 1450-1900 €/mq. per le Ville/Villini.

b)Osservatorio Immobiliare della Provincia storica Di Cagliari. All'interno dell'area identificata come zona Musicisti Italiani, il riferimento di mercato, aggiornato al 2023, restituisce un range di valori compreso tra i 1360-1670 €/mq., per le Abitazioni Civili in ottime condizioni o in buono stato.

Dalle considerazioni sin qui esposte e sulla base:

• delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

• delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo, che risulta buono; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 1500 €/mq., per le Abitazioni Civili.

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 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ercoli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N 1 ELABORATO DOUMENTALE (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N 2 ELABORATO GRAFICO (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N 3 ELABORATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 01/02/2024)

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MASCAGNI, 79
  CASA VILLETTA ubicata in Quartu Sant'Elena in Via Mascagni n. 79. Trattasi di un immobile monofamiliare sviluppato su tre livelli fuori terra e uno entroterra, parzialmente fuori terra (circa 120 cm). È ubicato nella zona "Musicisti", una delle zone della Città di Quartu Sant'Elena composta da case monofamiliari a tre/quattro piani. Risulta sufficientemente servita da scuole, supermercati, servizi ospedalieri e ambulatoriali. A poca distanza circa 200 metri sono presenti le linee dei bus che collegano la città con il capoluogo e con altre località limitrofe.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3281, Categoria A7, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 3281, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 465.980,00**

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 465.980,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - VIA MASCAGNI, 79		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 3281, Categoria A7, Graffato SI Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 3281, Qualità ENTE URBANO, Graffato SI	**Superficie**	317,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile situato in Quartu Sant'Elena n. 79, composto da tre piani fuori terra e uno interrato, nel complesso si trova in uno stato di conservazione ottimo. Nello specifico: Il Piano Seminterrato, composto da quattro ambienti comunicanti tra loro, privi di infissi. Si accede attraverso un corridoio, sul quale è situata una rampa di scale collegata con l'esterno attraverso infisso posto sul cortile. Il Piano ha un'altezza netta di metri 2,00, prende luce e aria dall'estero attraverso tre finestre prospicenti con i cortili (Posteriore e Laterale) situate nel tratto fuori terra (circa cm.95). Gli ambienti sono stati suddivisi secondo il loro utilizzo in, Cottura, Pranzo Ripostiglio e Cantina. Tutti gli ambienti sono intonacati, tinteggiati e pavimentati. Si notano alterazioni nelle murature per la presenza di umidità di risalita dal terreno. Il Piano Terra/Rialzato, composto da quattro ambienti (Cucina Abitabile, Soggiorno, Camera, Bagno, Disimpegno) ai quali si accede dal cortile adiacente tramite due rampe di scale. Una situata sulla facciata principale (Via Mascagni) antistante il Disimpegno, l'altra situata sulla facciata laterale (Cortile) antistante la Cucina. Inoltre dal Disimpegno si accede tramite rampa di scale al Cortile posteriore. Tutti gli ambienti sono in perfette condizioni igienico sanitarie e non si notano alterazioni sugli intonaci, sulle pitturazioni, sul pavimento e sugli infissi. Il Piano Primo, al quale si accede dal piano Terra attraverso una scala situata nel disimpegno. È composto da quattro ambienti (3 Camere, Bagno e Disimpegno) e da una terrazza a livello situata sulla parte posteriore dell'immobile alla quale si accede direttamente dal Disimpegno e da un balcone situato nel prospetto principale (Via Mascagni) al quale si accede da una delle tre Camere. Tutti gli ambienti sono in perfette condizioni igienico sanitarie e non si notano alterazioni sugli intonaci, sulle pitturazioni, sul pavimento e sugli infissi. Il Piano Secondo, al quale si accede dal piano Primo attraverso una scala situata nel disimpegno. È composto da tre ambienti (Camera, Soggiorno-Pranzo-Angolo Cottura, Bagno e Disimpegno), da un Balcone/Veranda coperto, situato su due facciate (Posteriore e laterale) al quale si accede direttamente dal Soggiorno-Pranzo-Angolo Cottura e dal Disimpegno, e da un balcone coperto situato nel prospetto principale (Via Mascagni) al quale si accede dalla Camera. Il soffitto è a falde, e risulta rifinito con travi in legno a vista. Tutti gli ambienti sono in perfette condizioni igienico sanitarie e non si notano alterazioni sugli intonaci, sulle pitturazioni, sul pavimento e sugli infissi.		
Descrizione:	CASA VILLETTA ubicata in Quartu Sant'Elena in Via Mascagni n. 79. Trattasi di un immobile monofamiliare sviluppato su tre livelli fuori terra e uno entroterra, parzialmente fuori terra (circa 120 cm). È ubicato nella zona "Musicisti", una delle zone della Città di Quartu Sant'Elena composta da case monofamiliari a tre/quattro piani. Risulta sufficientemente servita da scuole, supermercati, servizi ospedalieri e ambulatoriali. A poca distanza circa 200 metri sono presenti le linee dei bus che collegano la città con il capoluogo e con altre località limitrofe.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente risulta occupato dal proprietario/debitore **** Omissis ****.		

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da IPOTECA
  Iscritto a CAGLIARI il 30/11/2015
  Reg. gen. 31860 - Reg. part. 3988
  Quota: 100/100
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 19.943,07
  Data: 30/11/2015

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CAGLIARI il 11/04/2022
  Reg. gen. 11193 - Reg. part. 8205
  Quota: 100/100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: ERCOLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13be0856a8f5a0ba60e5c8cfae9064b9