
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Loi Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 416/2012 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Sardo

contro



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione.....	8
Titolarità.....	8
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Condizioni.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	17
Descrizione.....	18
Titolarità.....	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	20
Condizioni.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia.....	23
	2

Firmato Da: LOI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c42d0d402323f15acc62399b8b85947



Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Descrizione.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	27
Precisazioni.....	27
Condizioni.....	27
Parti Comuni.....	28
Servitù.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 4.....	33
Descrizione.....	34
Titolarità.....	34
Confini.....	35
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali.....	37
Precisazioni.....	37
Condizioni.....	37
Parti Comuni.....	37
Servitù.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 5.....	41



Descrizione.....	42
Titolarità.....	42
Confini	43
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali.....	45
Precisazioni.....	45
Condizioni	45
Parti Comuni.....	45
Servitù	45
Caratteristiche costruttive prevalenti	45
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 6.....	49
Descrizione.....	50
Titolarità.....	50
Confini	51
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	52
Dati Catastali.....	53
Precisazioni.....	53
Condizioni	53
Parti Comuni.....	53
Servitù	53
Caratteristiche costruttive prevalenti	53
Stato di occupazione	53
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia.....	56
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Stima / Formazione lotti	57
Lotto 1.....	57
Lotto 2.....	58



Lotto 3.....	58
Lotto 4.....	59
Lotto 5.....	59
Lotto 6.....	60



INCARICO

Con udienza del 11/11/2013, il sottoscritto Ing. Loi Sara, con studio in Via del Canneto, 20 - 09134 - Cagliari (CA), email loisara@tiscali.it, PEC sara.loi@ingpec.eu, Tel. 348 0842080, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2013 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Villetta ubicata a Mandas (CA) - Via Bologna n.21 angolo Via Torino
- **Rif. 2** - Terreno edificabile ubicato a Mandas (CA) - Via Foscolo
- **Rif. 3** - Fabbricato Civile ubicato a Mandas (CA) - Via Nuova n. 30
- **Rif. 4** - Terreno ubicato a Mandas (CA) - S.P. 5,32 Mandas - Gesico
- **Rif. 5** - Terreno ubicato a Mandas (CA) - A sud di Mandas
- **Rif. 6** - Terreno ubicato a Mandas (CA) - S.P. 5,7 Mandas - Villanovafranca



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Villetta ubicata a Mandas (CA) - Via Bologna n.21 angolo Via Torino

DESCRIZIONE

L'immobile di cui sopra è sito nel comune di Mandas, in un lotto ad angolo tra la via Bologna e la via Torino e precisamente al n. 21 di via Bologna. Nell'atto di pignoramento e nella visura storica dell'immobile, poiché codificato ancora come Ente Urbano, non risulta nulla in merito alla via e al numero civico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, si è potuto constatare che nel lotto è stato edificato un immobile di due piani ad uso residenziale, che costituisce la residenza dell'esecutato e della sua famiglia, oltre un locale artigianale in parte seminterrato con accesso diretto da via Torino.

In data 21/03/2014 viene inviata la raccomandata per dare avvio alle procedure di sopralluogo, fissate per il 28/03/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig, presente nel fascicolo del pignoramento (allegato 1).

In data 28/03/2014, lo scrivente CTU, presentatosi nei luoghi presso cui era stato fissato il primo sopralluogo, ha la possibilità di constatare, intervistando i vicini di casa, i tecnici del Comune e il Maresciallo della Stazione dei CC di Mandas, che l'indirizzo indicato nel fascicolo di pignoramento non corrisponde alla residenza dell'esecutato e, pertanto, il Maresciallo si incarica di mettere in contatto l'esecutato con lo scrivente CTU.

A seguito di numerose comunicazioni telefoniche intercorse tra lo scrivente CTU e l'esecutato Sig e operazioni peritali vengono posticipate sino a quando, essendo evidente la volontà dell'esecutato di voler inutilmente procrastinare il lavoro dello scrivente CTU, quest'ultimo si vede costretto a depositare in Cancelleria, in data 11/06/2014, l'istanza per la richiesta di autorizzazione di accesso con l'ausilio delle Forze dell'Ordine (allegato 3).

In data 03/07/2014 viene autorizzato, dal G. E. dott. E. Luchi, l'accesso forzoso (allegato 4).

In data 18/07/2014 viene inviata la raccomandata per il secondo sopralluogo, fissato per il 28/07/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig della sua famiglia, della Stazione dei CC di Mandas e per conoscenza, via PEC, all'indirizzo dell'Avv. A. Plaisant, in qualità di procuratore della Creditrice Banca di Credito Sardo (allegato 5).

In data 28/03/2014 lo scrivente CTU, si reca nei luoghi stabiliti per effettuare il sopralluogo e grazie all'intermediazione verbale del Maresciallo dei Carabinieri del Comune di Mandas, si rende disponibile uno dei fratelli dell'esecutato che consente l'accesso a tutti beni a meno della residenza dell'esecutato, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto in medesima data (allegato 6)

In data 04/08/2014 lo scrivente CTU, si reca nuovamente nei luoghi stabiliti per effettuare l'ultimo sopralluogo e grazie all'intermediazione verbale del Maresciallo dei Carabinieri del Comune di Mandas, si rende disponibile uno dei figli dell'esecutato che consente l'accesso alla residenza dell'esecutato, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto in medesima data (allegato 8)

TITOLARITÀ

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



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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto confina ad ovest con la Via Bologna, a sud con la Via Torino e ad est con la Via Vittorio Veneto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,73 mq	132,56 mq	1,00	132,56 mq	2,80 m	PT
Abitazione	62,91 mq	70,24 mq	1,00	70,24 mq	3,30 m	P1
Magazzino	184,26 mq	194,40 mq	0,50	97,20 mq	3,70 m	PS
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto del pignoramento è un'abitazione a uso residenziale con annesso locale artigianale direttamente comunicante con l'abitazione. Per le sue caratteristiche si ritiene che, allo stato attuale, non possa essere frazionato in unità distinte in quanto occorrerebbe realizzare dei lavori edili per la separazione fisica degli ambienti; pertanto si ritiene che esso debba essere venduto in un unico lotto. Si procede dunque alla stima dell'intero utilizzando tuttavia due prezzi di vendita distinti, di cui uno per la parte prettamente residenziale ed uno per la parte prettamente artigianale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/2009 al 17/12/2014	Ente Urbano senza ditta intestata	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 3319 Superficie (ha are ca) 11 are 45ca
Dal 17/12/2014 al 30/12/2014		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 3319, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1
Dal 17/12/2014 al 30/12/2014		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 3319, Sub. 2 Categoria C2

		Cl.5, Cons. 174 Rendita € 323,51 Piano S1
Dal 17/12/2014 al 30/12/2014		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 3319 Categoria E Rendita € 0,00

Si è potuto verificare che su questi terreni è stato edificato un immobile ad uso residenziale e artigianale, a seguito delle due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Mandas e precisamente C.E. n. 13/1989 e C.E. 27/1992; poiché tale unità immobiliare non risultava regolarmente accatastata, in data 04/09/2014 è stata fatta richiesta al G.E. Dott. E Luchi affinché venisse concessa l'autorizzazione ad eseguire l'accatastamento. L'autorizzazione è stata concessa in data 16/10/2014 e pertanto si è proceduto all'accatastamento del bene in questione (vedi allegato 13). Attualmente dunque il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	3319	1		A2	7	7,5		581,01	T-1	
	20	3319	2		C2	5	174		323,51	S1	
	20	3319	3		E				0		

Corrispondenza catastale

Si è potuto verificare che sui terreni è stato edificato un immobile ad uso residenziale e artigianale, a seguito delle due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Mandas e precisamente C.E. n. 13/1989 e C.E. 27/1992; poiché tale unità immobiliare non risultava regolarmente accatastata, in data 04/09/2014 è stata fatta richiesta al G.E. Dott. E Luchi affinché venisse concessa l'autorizzazione ad eseguire l'accatastamento. L'autorizzazione è stata concessa in data 16/10/2014 e pertanto si è proceduto all'accatastamento del bene in questione (vedi allegato 13). Pertanto allo stato attuale esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

A seguito dell'analisi della documentazione contenuta nell'atto di pignoramento, delle ricerche effettuate all'agenzia del territorio, negli uffici comunali e in conservatoria, si è rilevato che i dati indicati nel pignoramento, nel complesso hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

CONDIZIONI

Nel complesso l'immobile internamente si presenta in buono stato di conservazione, mentre all'esterno non risulta completato. Le pareti esterne sono solo intonacate e non tinteggiate, gli infissi in legno si presentano in cattivo stato di manutenzione e le tettoie che sporgono dal piano primo non sono state completate in quanto manca il posizionamento delle tegole. Inoltre, al piano primo, il balcone cui si accede dalla stanza matrimoniale, non è stato completato con il parapetto.

Il fabbricato si trova nell'abitato del comune Mandas, si affaccia su una via di scarso traffico e nella zona sono facilmente raggiungibili i principali servizi.

PARTI COMUNI

Viene indicato come bene comune non censibile il lotto di terreno che circonda la casa adibito in parte a giardino.

SERVITÙ

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

All'immobile, che si sviluppa su tre livelli su di un terreno in pendenza, due fuori terra e uno entro terra, vi si accede dalla via Bologna tramite un piccolo cortile di accesso pavimentato in pietra (vedi foto 1). Il piano terra è costituito da un ampio ingresso – soggiorno dotato di due grandi finestre (vedi foto 2) che conduce ad una sala da pranzo (vedi foto 3) con annesso cucinino, anch'esso dotato di finestra (vedi foto 4). Tramite una porta finestra nella sala da pranzo è possibile accedere ad un ampio terrazzo a livello che si affaccia su via Torino e che costituisce la copertura del piano sottostante adibito a locale commerciale (vedi foto 5 e 6). Come si evince dalla documentazione fotografica, i locali del piano terra sono pavimentati con lastre di granito di colore grigio-rosa, sono intonacati e tinteggiati di bianco. Il cucinino risulta piastrellato con mattonelle in gres ceramico laccato lucido per una altezza di m 2.10 e la restante parte è tinteggiata di celeste. Dall'ingresso soggiorno una porta conduce ad una scala (vedi foto 7) e al bagno. Il bagno, è tinteggiato e presenta un placcaggio in gres porcellanato lucido per una altezza di 2,30 m nelle colorazioni del grigio e del verde, con motivi floreali su alcune piastrelle e modanatura orizzontale su due altezze; i sanitari sono in vetrochina di colore bianco (vedi foto 8.1 e 8.2). Come tutti gli ambienti, anche il bagno risulta provvisto di aerazione naturale.

Attraverso le scale, anch'esse rivestite di granito grigio-rosa, si raggiunge il piano primo in cui trova posto la zona notte costituita da disimpegno (vedi foto 10), tre camere da letto e un bagno.

Il bagno, in linea con il servizio del piano terra, è tinteggiato e presenta un placcaggio in gres porcellanato lucido per una altezza di 2,30 m nelle colorazioni del celeste e del bianco, con motivi floreali su alcune piastrelle e modanatura orizzontale; i sanitari sono in vetrochina di colore bianco. E' presente il vano per la vasca da bagno che al momento risulta essere stata demolita e, come tutti gli ambienti, risulta provvisto di aerazione naturale (vedi foto 11.1 e 11.2).

Le camere da letto sono tutte di forma regolare, intonacate, tinteggiate nei colori che vanno dal bianco delle camera matrimoniale (vedi foto 12.1 e 12.2), ai colori pastello delle camere singole dei ragazzi (foto 13 e 14). Trattandosi di copertura a falde le altezze dei locali del piano primo non sono regolari ma garantiscono un'altezza media anche superiore a quanto richiesto dalla normativa di settore: si va infatti da una altezza media di 3.20 m della camera matrimoniale e della camera singola per ragazzo, ai 2.97 m della camera singola per ragazza. La pavimentazione è in gres porcellanato lucido. Gli infissi di tutte le stanze, sia del piano terra che del piano primo, sono in legno dotati di persiana; le porte interne



sono in legno essenza tipo rovere con dei rilievi decorativi. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia.

Scendendo dalla scala e tornando al piano terra, si prosegue e due rampe, di cui una rivestita di granito e l'altra tenuta allo stato grezzo (vedi foto 15.1 e 15.2), conducono al seminterrato adibito a locale artigianale. Tale locale si presenta come un unico spazio adibito a deposito di vario genere (vedi foto 16, 17 e 18), realizzato con pilastri in cemento armato, muratura perimetrale in pietrame e solai in latero - cemento. E' illuminato tramite dei vasistas ed è possibile l'accesso diretto dalla via Torino tramite due grandi aperture con serranda metallica (vedi foto 19) che danno su un piccolo cortile che poi gira intorno alla casa seguendo la linea del terreno (vedi foto 20 e 21).

STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'immobile oggetto del pignoramento non risulta registrato, presso l'ufficio del registro degli atti privati, alcun contratto di locazione in quanto l'immobile risulta essere occupato dallo stesso proprietario, dalla moglie e dai due figli, come risulta dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mandas (vedi allegato 28) che ne attesta la residenza e precisamente:

-
-
-
-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1987	proprietario per 1/1.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Princivalle		9229	784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

A) TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/05/1987 (allegato 11.1)

Registro Particolare 7269 - Registro Generale 10023

ATTOTRA VIVI - COMPRAVENDITA

Con il presente atto, contro acquista la piena proprietà dell'area edificabile distinta al Fg. 20 mapp. 816 sub f (mq 635) e sub g (mq 570) per un complessivo di mq 1.205 e non 1.265 come indicato nella nota di trascrizione di cui sopra del Notaio Dott. Princivalle. A conferma di ciò è stato richiesto una accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate per verificare la correttezza del frazionamento per i mappali oggetto di indagine (allegato 12). Attualmente tali aree sono identificate come Fg. 20 mappale 3319 (mq 1.145) e mappale 3317 (mq 60) per un totale di 1.205 mq.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 01/10/1990
Reg. gen. 25315 - Reg. part. 3375
Importo: € 65.000,00
A favore di Credito Industriale Sardo C.I.S.
Contro
Note: (Vedi allegato 11.4) Ipoteca sui locali al pian terreno edificati a quella data nell'area distinta al Fg. 20 mapp. 816 sub f (mq 635 e non 695 come riportato nella nota di iscrizione) e sub g (mq 570) per un complessivo di mq 1.205. Attualmente tali aree sono identificate come Fg. 20 mappale 3319 (mq 1.145) e mappale 3317 (mq 60) per un totale di 1.205 mq.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 16/10/2007
Reg. gen. 41494 - Reg. part. 7980
Importo: € 236.925,08
A favore di Equitalia S.p.A.
Contro
Note: (vedi allegato 11.5) IPOTECALEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.Lgs. 26/02/1999 n. 46) A favore di Equitalia Sardegna S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per l'intero per l'immobile che viene definito nel fascicolo come Ente urbano distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 mappale 3319 e terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 mappale 3317, il tutto con entrostante fabbricato in corso di costruzione mentre nella suddetta trascrizione vengono denominati con le precedenti numerazioni catastali Fg. 20 part. 1749 e 1750.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 21/05/2010
Reg. gen. 17470 - Reg. part. 4644

Importo: € 50.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro

Note: (vedi allegato 11.6) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per l'intero per l'immobile che viene definito nel fascicolo come Ente urbano distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 mappale 3319 e terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 mappale 3317 il tutto con entrostante fabbricato all'epoca non ancora iscritto al Catasto Edilizio Urbano.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 29/07/2010

Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6855

Importo: € 33.569,70

A favore di Credito Industriale Sardo C.I.S.

Contro

Note: (vedi allegato 11.7) Pubblico Ufficiale PIERFRANCO PRINCIVALLE Repertorio 19311/2625 del 18/09/1990 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO sui locali al pian terreno edificati a quella data nell'area distinta al Fg. 20 mapp. 816 sub f (mq 635 e non 695 come riportato nella nota di iscrizione) e sub g (mq 570) per un complessivo di mq 1.205. Attualmente tali aree sono identificate come Fg. 20 mappale 3319 (mq 1.145) e mappale 3317 (mq 60) per un totale di 1.205 mq.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 21/12/2010

Reg. gen. 42351 - Reg. part. 10747

Importo: € 10.000,00

A favore di Banca di Credito Sardo

Contro

Note: (vedi allegato 11.8) Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 4495/2010 del 01/12/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per l'intero per l'immobile che viene definito nel fascicolo come Ente urbano distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 mappale 3319 e terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 mappale 3317, il tutto con entrostante fabbricato in corso di costruzione mentre nella suddetta trascrizione vengono denominati con le precedenti numerazioni catastali Fg. 20 part. 1749 e 1750.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 26/07/2012

Reg. gen. 20142 - Reg. part. 15968

A favore di Banca di Credito Sardo

Contro

Note: (vedi allegato 11.9) Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3734/2012 del 05/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per l'intero per l'immobile che viene definito nel fascicolo come Ente urbano distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 mappale 3319 e terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 20 mappale 3317 il tutto con entrostante fabbricato all'epoca non ancora iscritto al Catasto Edilizio Urbano.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Programma di fabbricazione del Comune di Mandas, come da certificati di destinazione urbanistica, rilasciati in data 09/11/2012 dal medesimo Comune, attualmente ancora in corso di validità e materialmente allegati alla documentazione presente nel fascicolo tra gli atti depositati in data 03/12/2012 dall'Avv. Angelo Plaisant, i beni risulta così individuato:

Zona B2 di Completamento esterno. Trattasi di zone recenti dell'aggregato urbano già pressoché completamente urbanizzate in cui si prescrive una edificazione che non superi i 3 mc/mq con rapporto di copertura non superiore a ½.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mandas, risulta che in data 16/03/1989 il medesimo Comune rilasciava, al sig. la Concessione Edilizia n. 13 (vedi allegato 20) per la "costruzione di un locale seminterrato ad uso artigianale e abitativo" sito in strada di nuova formazione ed individuato al C.T. al Fg. 20 Mapp. 816 f/g su progetto a firma del P.E. Roberto Pisano, approvato dal Commissione Edilizia Comunale in data 01/02/1989 (vedi allegato 21).

Successivamente in data 15/04/1992 il medesimo comune rilasciava, al sig la Concessione Edilizia n. 27 (vedi allegato 22) per la "sopraelevazione di una casa per civile abitazione" sito in via Torino ed individuato al C.T. al Fg. 20 Mapp. 816 f/g su progetto a firma dell'Ing. Telesforo Pillolla, approvato dal Commissione Edilizia Comunale in data 03/04/1992 (vedi allegato 23).

Presso il Comune non risulta depositata la Comunicazione di Fine Lavori né tantomeno avviata la pratica per la richiesta dell'agibilità, pertanto allo stato attuale l'immobile risulta privo di dichiarazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rispetto a quanto approvato nelle suddette concessioni edilizie le difformità riscontrate sono le seguenti:

1. piano seminterrato: nella C.E. 13/1989 il piano seminterrato appare suddiviso in due ambienti tramite dei tramezzi che ad oggi non risultano realizzati e pertanto attualmente si presenta come un ambiente unico.

2. piano alto: rispetto a quanto rappresentato nella C.E. 27/1992 sono state modificate alcune aperture in quanto non è stata realizzata la finestra sulle scale e neppure la suddivisione tra la rampa che porta al piano primo e quella che porta al seminterrato, mentre in cucina è stata realizzata una porta finestra in luogo di una finestra; all'esterno non è stato realizzato il loggiato. La tettoia è stata realizzata intorno a tutta l'abitazione con uno sbalzo limitato che non ha richiesto la costruzione di pilastri di sostegno.

3. piano primo: non è stato realizzato il ripostiglio e dunque neppure la finestra corrispondente; la quota parte di balcone della camera da letto matrimoniale è stata inglobata nella camera da letto divenendo nicchia per l'armadio.

Si ritiene che le difformità riscontrate siano di lieve entità e non modifichino in alcun modo la destinazione d'uso e che pertanto possano essere sanate previo accertamento di conformità per l'approvazione da parte del Comune. Lo stesso dicasi per il piccolo ampliamento sul balcone del piano primo che, da quanto emerge dal piano - volumetrico depositato al Comune, sembra essere sanabile in virtù della cubatura ancora a disposizione nel lotto di interesse.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 2** - Terreno edificabile ubicato a Mandas (CA) - Via Foscolo

DESCRIZIONE

L'immobile di cui sopra è situato nella periferia del centro abitato del Comune di Mandas e precisamente nella via Foscolo (vedi foto 22) da cui è possibile l'accesso.

In data 21/03/2014 viene inviata la raccomandata per dare avvio alle procedure di sopralluogo, fissate per il 28/03/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig., presente nel fascicolo del pignoramento (allegato 1).

In data 28/03/2014, lo scrivente CTU, presentatosi nei luoghi presso cui era stato fissato il primo sopralluogo, ha la possibilità di constatare, intervistando i vicini di casa, i tecnici del Comune e il Maresciallo della Stazione dei CC di Mandas, che l'indirizzo indicato nel fascicolo di pignoramento non corrisponde alla residenza dell'esecutato e, pertanto, il Maresciallo si incarica di mettere in contatto l'esecutato con lo scrivente CTU.

A seguito di numerose comunicazioni telefoniche intercorse tra lo scrivente CTU e l'esecutato Sig. e operazioni peritali vengono posticipate sino a quando, essendo evidente la volontà dell'esecutato di voler inutilmente procrastinare il lavoro dello scrivente CTU, quest'ultimo si vede costretto a depositare in Cancelleria, in data 11/06/2014, l'istanza per la richiesta di autorizzazione di accesso con l'ausilio delle Forze dell'Ordine (allegato 3).

In data 03/07/2014 viene autorizzato, dal G. E. dott. E. Luchi, l'accesso forzoso (allegato 4).

In data 18/07/2014 viene inviata la raccomandata per il secondo sopralluogo, fissato per il 28/07/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig., della sua famiglia, della Stazione dei CC di Mandas e per conoscenza, via PEC, all'indirizzo dell'Avv. A. Plaisant, in qualità di procuratore della Creditrice Banca di Credito Sardo (allegato 5).

In data 28/03/2014 lo scrivente CTU, si reca nei luoghi stabiliti per effettuare il sopralluogo e grazie all'intermediazione verbale del Maresciallo dei Carabinieri del Comune di Mandas, si rende disponibile uno dei fratelli dell'esecutato che consente l'accesso a tutti beni a meno della residenza dell'esecutato, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto in medesima data (allegato 6).

L'accesso al terreno in oggetto viene effettuato in assenza del suddetto fratello.

TITOLARITÀ

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

-

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

-



CONFINI

L'immobile confina a sud con la Via Foscolo, ad ovest con il fg. 11 part. 489 e ad est con il fg. 11 part. 423.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	540,00 mq	540,00 mq	1,00	540,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				540,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene, essendo costituito da un lotto di terreno interno al centro abitato destinato alla realizzazione di abitazione di tipo unifamiliare su più livelli come quelle già realizzate in tutti i lotti della via, non è divisibile. Inoltre la consistenza e la tipologia del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto. Si procede alla stima dell'immobile nella sua totalità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1984 al 05/02/1993	Cagliari	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 139 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 000540 Reddito agrario € 0,33 Graffato „„
Dal 05/02/1993 al 30/12/2014		Catasto Terreni Fg. 11, Part. 139 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 000540 Reddito agrario € 0,33 Graffato „„

Trattasi di terreno correttamente accatastato (vedi allegato 14) e privo di costruzioni.

Attualmente dunque il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

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
11	139				Seminativo	4	000540	0,5	0,33	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (vedi allegato 14)

PRECISAZIONI

A seguito dell'analisi della documentazione contenuta nell'atto di pignoramento, delle ricerche effettuate all'agenzia del territorio, negli uffici comunali e in conservatoria, si è rilevato che i dati indicati nel pignoramento, nel complesso hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

CONDIZIONI

Attualmente nel terreno vi è depositato materiale edile di vario genere.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altri immobili.

SERVITÙ

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' situato nella periferia del centro abitato del Comune di Mandas e precisamente nella via Foscolo (vedi foto 22) da cui è possibile l'accesso. E' circondato da terreni della stessa tipologia già edificati ed attualmente è recintato sul fronte con una staccionata lignea e con rete metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/02/1993		COMPRAVENDITA



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dott. Princivalle		23127	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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.

B) TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/1993 (allegato 11.2)

Registro Particolare 3003 - Registro Generale 4120

Pubblico Ufficiale PIER FRANCO PRINCIVALLE Repertorio 23127 del 05/02/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore di er la quota di 1/1 del terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 11 mappale 139;

Contro

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
 Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 16/10/2007
 Reg. gen. 41494 - Reg. part. 7980
 Importo: € 236.925,08
 A favore di Equitalia S.p.A.
 Contro
 Note: (vedi allegato 11.5) IPOTECALEGALE derivante da IPOTECAESATTORIALE - art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.Lgs. 26/02/1999 n. 46) A favore di Equitalia Sardegna S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di

pignoramento. Nel caso in specie per l'intero per l'immobile che viene definito nel fascicolo come terreno distinto al Catasto Terreni al Fig. 11 mappale 139.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 21/05/2010
Reg. gen. 17470 - Reg. part. 4644
Importo: € 50.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro

Note: (vedi allegato 11.6) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per l'intero per l'immobile che viene definito nel fascicolo come terreno distinto al Catasto Terreni al Fig. 11 mappale 139.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 21/12/2010
Reg. gen. 42351 - Reg. part. 10747
Importo: € 10.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo

Contro

Note: (vedi allegato 11.8) Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 4495/2010 del 01/12/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per l'intero per l'immobile che viene definito nel fascicolo come terreno distinto al Catasto Terreni al Fig. 11 mappale 139.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 26/07/2012
Reg. gen. 20142 - Reg. part. 15968
A favore di Banca di Credito Sardo
Contro
Note: (vedi allegato 11.9) Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3734/2012 del 05/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per l'intero per l'immobile che viene definito nel fascicolo come terreno distinto al Catasto Terreni al Fig. 11 mappale 139.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Programma di fabbricazione del Comune di Mandas, come da certificati di destinazione urbanistica, rilasciati in data 09/11/2012 dal medesimo Comune, attualmente ancora in corso di validità e materialmente allegati alla documentazione presente nel fascicolo tra gli atti depositati in data 03/12/2012 dall'Avv. Angelo Plaisant, i beni risulta così individuato: Zona C2 Espansione Estensiva.

Fa parte di un piano di lottizzazione che ricomprendeva tutta la zona.

L'edificazione è consentita con i seguenti limiti: indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,3 mc/mq, indice di copertura pari a 1/3, altezza massima edifici pari a m 7,50 e massimo numero 2 piani fuori terra.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 3** - Fabbricato Civile ubicato a Mandas (CA) - Via Nuova n. 30

DESCRIZIONE

L'immobile di cui sopra, adibito a civile abitazione, è sito nel comune di Mandas, vi si accede dalla via Nuova e su un lato confina con la via Tirso. Nella visura storica l'immobile risulta al numero civico 30, anche se in sede di sopralluogo si è potuto constatare che il numero civico è il 32, probabilmente a seguito di un mancato aggiornamento della numerazione civica da parte del Comune.

In data 21/03/2014 viene inviata la raccomandata per dare avvio alle procedure di sopralluogo, fissate per il 28/03/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig. presente nel fascicolo del pignoramento(allegato 1).

In data 28/03/2014, lo scrivente CTU, presentatosi nei luoghi presso cui era stato fissato il primo sopralluogo, ha la possibilità di constatare, intervistando i vicini di casa, i tecnici del Comune e il Maresciallo della Stazione dei CC di Mandas, che l'indirizzo indicato nel fascicolo di pignoramento non corrisponde alla residenza dell'esecutato e, pertanto, il Maresciallo si incarica di mettere in contatto l'esecutato con lo scrivente CTU.

A seguito di numerose comunicazioni telefoniche intercorse tra lo scrivente CTU e l'esecutato Sig. le operazioni peritali vengono posticipate sino a quando, essendo evidente la volontà dell'esecutato di voler inutilmente procrastinare il lavoro dello scrivente CTU, quest'ultimo si vede costretto a depositare in Cancelleria, in data 11/06/2014, l'istanza per la richiesta di autorizzazione di accesso con l'ausilio delle Forze dell'Ordine (allegato 3).

In data 03/07/2014 viene autorizzato, dal G. E. dott. E. Luchi, l'accesso forzoso (allegato 4).

In data 18/07/2014 viene inviata la raccomandata per il secondo sopralluogo, fissato per il 28/07/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig della sua famiglia, della Stazione dei CC di e per conoscenza, via PEC, all'indirizzo dell'Avv. A. Plaisant, in qualità di procuratore della Creditrice Banca di Credito Sardo (allegato 5).

In data 28/03/2014 lo scrivente CTU, si reca nei luoghi stabiliti per effettuare il sopralluogo e grazie all'intermediazione verbale del Maresciallo dei Carabinieri del Comune di Mandas, si rende disponibile uno dei fratelli dell'esecutato che consente l'accesso a tutti beni a meno della residenza dell'esecutato, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto in medesima data (allegato 6)

TITOLARITÀ

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

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



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

CONFINI

Il lotto confina ad ovest con l'ud con la Via Nuova e ad est con la Via Tirso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,12 mq	69,24 mq	1,00	69,24 mq	3,00 m	PT
Locale di deposito	95,60 mq	102,12 mq	0,35	35,74 mq	3,00 m	PT
Abitazione	48,39 mq	54,73 mq	1,00	54,73 mq	3,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				159,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto del pignoramento è un'abitazione a uso residenziale con unico accesso diretto dalla via Nuova. Per le sue caratteristiche si ritiene che non possa essere frazionato in unità distinte e che pertanto debba essere venduto in un unico lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/12/2014		Catasto Fabbricati Sez. III, Fg. 20, Part. 1354, Sub. 2., Zc., Categoria A3

		Cl.1., Cons. 8 vani, Superficie catastale ,,, Rendita € 31.401,00 Piano T-1, Graffato ,,,
--	--	---

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 risulta che il bene è sempre stato di proprietà del Sig. Alla morte del padre, i figli e la moglie hanno ereditato come risulta dal certificato di denunciata successione ma non è stata ad oggi eseguita la voltura catastale.

Pertanto il titolare catastale non risulta corrispondente con i reali proprietari ossia:

- , quota di proprietà 1/3
- , quota di proprietà 2/12
- quota di proprietà 2/12
- quota di proprietà 2/12
- , quota di proprietà 2/12

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	1354	2		A3	1	8 vani		314,01	T-1		

Corrispondenza catastale

A seguito delle verifiche effettuate all'agenzia del territorio, dagli accertamenti riguardanti le quote di proprietà e dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, sono state rilevate alcune parziali difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali. Si ritiene tuttavia che al momento non sia necessario eseguire la variazione catastale in quanto, tra le variazioni, vi sono anche opere non autorizzate dal Comune di Mandas e pertanto oggetto di rimozione e/o accertamento di conformità. (vedi allegato 15)

PRECISAZIONI

A seguito dell'analisi della documentazione contenuta nell'atto di pignoramento, delle ricerche effettuate all'agenzia del territorio, negli uffici comunali e in conservatoria, si è rilevato che i dati indicati nel pignoramento, nel complesso hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

CONDIZIONI



Nel complesso l'immobile internamente non si presenta in buono stato di conservazione, anche se è visibile una maggiore cura negli ambienti utilizzati al piano terra, dato che quelli al piano primo non vengono utilizzati abitualmente. Le pareti esterne sono solo intonacate e non tinteggiate.

Il fabbricato si trova nell'abitato del comune Mandas, si affaccia su una via di scarso traffico, e nella zona sono facilmente raggiungibili i principali servizi.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

All'immobile, che si sviluppa su due livelli fuori terra, vi si accede direttamente dalla via Nuova (vedi foto 24.1 e 24.2). Il piano terra è costituito da un ingresso in cui trovano posto gli accessi alla cucina e alla camera da letto, nonché la scala che conduce al piano primo (vedi foto 25). La camera da letto del piano terra è di forma regolare con finestra che affaccia su via Nuova, è intonacata e tinteggiata di bianco (vedi foto 26.1 e 26.2). La cucina risulta piastrellata con mattonelle in gres ceramico per una altezza di m 2.10 e la restante parte è tinteggiata di giallo (vedi foto 27.1 e 27.2). Dalla cucina, tramite una porta con gradino si accede ad un piccolo disimpegno che conduce a sua volta ad un ripostiglio adibito a cucinotto sulla destra, ad un piccolo bagno sulla sinistra e, frontalmente, tramite una porta in alluminio anodizzato color oro, al cortile esterno (vedi foto 28). Il cucinotto risulta anch'esso piastrellato con mattonelle in gres ceramico con motivi floreali per una altezza di m 2.10 e la restante parte è tinteggiata di bianco. Sono ben visibili tracce di umidità persistenti che hanno comportato anche distacchi di intonaco (vedi foto 29 e 30). Il bagno, cieco, presenta un placcaggio in gres porcellanato lucido per una altezza di 2,30 m nelle colorazioni del rosa-arancio, con motivi floreali su alcune piastrelle; i sanitari sono in vetrochina di colore beige mentre il piatto doccia, a filo pavimento, è privo di box e presenta diversi punti di ruggine (vedi foto 31.1 e 31.2). Anche in questo locale sono presenti forti tracce di umidità che hanno provocato il distacco dell'intonaco (vedi foto 32).

Dal disimpegno è possibile raggiungere il cortile esterno (vedi foto 33.1) dove trovano posto due locali ripostiglio, uno inaccessibile, in quanto l'accesso sotto la tettoia risulta murato (vedi foto 33.2), e l'altro ancora al grezzo, né intonacato né tinteggiato (vedi foto 34 e 35).

Attraverso le scale dell'atrio si raggiunge al piano primo costituito da tre camere e un sottotetto cui si accede tramite una porta ricavata successivamente nella muratura (vedi foto 36) e che risulta essere la copertura di un ripostiglio presente nel cortile e il cui accesso al piano terra risulta murato. Tutte le stanze sono di forma regolare, pavimentate in gres, intonacate e tinteggiate di bianco (vedi foto 37, 38 e 39) e presentano evidenti tracce di umidità ancora più visibili nel corridoio di accesso (vedi foto 40). Le porte delle stanze, di foggia desueta, sono in legno con pannello centrale in vetro opaco e verniciate color crema. Tramite la porta posta frontalmente alle scale si accede ad un sottotetto non abitabile, attualmente utilizzato come deposito (vedi foto 41) con capriata lignea e copertura in lamiera ondulata. Pavimenti e muratura sono lasciati al grezzo.

Tutti gli infissi esterni, sia del piano terra che del piano primo, sono in alluminio anodizzato color oro con analoga persiana. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'immobile oggetto del pignoramento non risulta registrato, presso l'ufficio del registro degli atti privati, alcun contratto di locazione in quanto l'immobile risulta essere occupato da tre dei legittimi proprietari, ossia dalla anziana coniuge del defunto proprietario e dai due figli, come risulta dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mandas (vedi allegato 29) che ne attesta la residenza e precisamente:



- S

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1998	-ta a	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
	di proprietà 1/3 -	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/07/1998	85/27	
	ta di proprietà 2/12 -	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	1 di proprietà 2/12 -				
		Registrazione			
	quota di proprietà 2/12 -	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	quota di proprietà 2/12				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

C) TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2001 (allegato 11.3)

Registro Particolare 11924 - Registro Generale 16290

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 85/27 DEL 11/12/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



29

Firmato Da: LOI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c42d0d402323f15acc62399b8b85947



Contro il defunto

A favore del coniuge e la quota di 1/3 e dei figli ciascuno per la proprietà di 2/12 per alcuni beni tra cui:

-Immobile 3: Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 20 mappale 1354 sub 2 (Via Nuova n. 30)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 16/10/2007
Reg. gen. 41494 - Reg. part. 7980
Importo: € 236,925,08
A favore di Equitalia S.p.A.
Contro
Note: (vedi allegato 11.5) IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.Lgs. 26/02/1999 n. 46) A favore di Equitalia Sardegna S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 dell'immobile distinto al Catasto fabbricati al Fg. 20 mappale 1354 sub 2.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 21/05/2010
Reg. gen. 17470 - Reg. part. 4644
Importo: € 50,000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro
Note: (vedi allegato 11.6) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 dell'immobile distinto al Catasto fabbricati al Fg. 20 mappale 1354 sub 2.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 21/12/2010
Reg. gen. 42351 - Reg. part. 10747
Importo: € 10,000,00
A favore di Banca di Credito Sardo
Contro
Note: (vedi allegato 11.8) Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 4495/2010 del 01/12/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 dell'immobile distinto al Catasto fabbricati al Fg. 20 mappale 1354 sub 2.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 26/07/2012
Reg. gen. 20142 - Reg. part. 15968
A favore di Banca di Credito Sardo

Contro

Note: (vedi allegato 11.9) Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3734/2012 del 05/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 dell'immobile distinto al Catasto fabbricati al Fg. 20 mappale 1354 sub 2.



NORMATIVA URBANISTICA

Immobile sito in Zona B2 di Completamento esterno . Trattasi di zone recenti dell'aggregato urbano già pressoché completamente urbanizzate in cui si prescrive una edificazione che non superi i 3 mc/mq con rapporto di copertura non superiore a ½.

La corretta individuazione è stata fatta sulla scorta del Piano di Fabbricazione pubblicato sul sito ufficiale del Comune di Mandas (vedi allegato 19).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mandas, risulta che in data 13/07/1983 il medesimo Comune rilasciava, al sig. , padre dell'esecutato, la Concessione Edilizia n. 31 (vedi allegato 24) per "l'intervento di ristrutturazione edilizia (come definito dall'art. 31 della L. 457/1978" sito in via Nuova n. 30 ed individuato al C.F. al Fg. 20 Mapp. 1418/1434 su progetto a firma del Geom. Paolo Pili, approvato dal Commissione Edilizia Comunale in data 25/05/1983 (vedi allegato 25).

Successivamente in data 02/05/1987 il medesimo comune rilasciava, al sig. la Concessione Edilizia n. 25 (vedi allegato 26) per la "trasformazione ed ampliamento di un magazzino attrezzi" sito in via Nuova n. 30 ed individuato al C.F. al Fg. 20 Mapp. 1418/1434 su progetto a firma del P.E. Roberto Pisano, approvato dal Commissione Edilizia Comunale in data 07/03/1987 (vedi allegato 27).

Presso il Comune non risulta depositata la Comunicazione di Fine Lavori né tantomeno avviata la pratica per la richiesta dell'agibilità, pertanto allo stato attuale l'immobile risulta privo di dichiarazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Rispetto a quanto approvato nelle suddette concessioni edilizie le difformità riscontrate consistono nella realizzazione del vano adibito a cucinotto nonché l'apertura di una porta che conduce al sottotetto non abitabile del locale di sgombero inaccessibile del piano terra.

Si ritiene che le difformità riscontrate siano di lieve entità e non modifichino in alcun modo la destinazione d'uso e che pertanto possano essere sanate previo accertamento di conformità per l'approvazione da parte del Comune. Lo stesso dicasi per il piccolo ampliamento del locale adibito a cucinotto del piano primo che, da quanto emerge dal piano - volumetrico depositato al Comune, sembra essere sanabile in virtù della cubatura ancora a disposizione nel lotto di interesse.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 4** - Terreno ubicato a Mandas (CA) - S.P. 5,32 Mandas - Gesico

DESCRIZIONE

L'immobile di cui sopra è situato lungo la S.P. 5,32 che conduce da (vedi foto 42 e 43)

In data 21/03/2014 viene inviata la raccomandata per dare avvio alle procedure di sopralluogo, fissate per il 28/03/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig. presente nel fascicolo del pignoramento (allegato 1).

In data 28/03/2014, lo scrivente CTU, presentatosi nei luoghi presso cui era stato fissato il primo sopralluogo, ha la possibilità di constatare, intervistando i vicini di casa, i tecnici del Comune e il Maresciallo della Stazione dei CC di Mandas, che l'indirizzo indicato nel fascicolo di pignoramento non corrisponde alla residenza dell'esecutato e, pertanto, il Maresciallo si incarica di mettere in contatto l'esecutato con lo scrivente CTU.

A seguito di numerose comunicazioni telefoniche intercorse tra lo scrivente CTU e l'esecutato Sig. e operazioni peritali vengono posticipate sino a quando, essendo evidente la volontà dell'esecutato di voler inutilmente procrastinare il lavoro dello scrivente CTU, quest'ultimo si vede costretto a depositare in Cancelleria, in data 11/06/2014, l'istanza per la richiesta di autorizzazione di accesso con l'ausilio delle Forze dell'Ordine (allegato 3).

In data 03/07/2014 viene autorizzato, dal G. E. dott. E. Luchi, l'accesso forzoso (allegato 4).

In data 18/07/2014 viene inviata la raccomandata per il secondo sopralluogo, fissato per il 28/07/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig. della sua famiglia, della Stazione dei CC di Mandas e per conoscenza, via PEC, all'indirizzo dell'Avv. A. Plaisant, in qualità di procuratore della Creditrice Banca di Credito Sardo (allegato 5).

In data 28/03/2014 lo scrivente CTU, si reca nei luoghi stabiliti per effettuare il sopralluogo e grazie all'intermediazione verbale del Maresciallo dei Carabinieri del Comune di Mandas, si rende disponibile uno dei fratelli dell'esecutato che consente l'accesso a tutti beni a meno della residenza dell'esecutato, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto in medesima data (allegato 6).

L'accesso al terreno in oggetto viene effettuato in assenza del suddetto fratello.

TITOLARITÀ

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

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-



•

•



•

•

•

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

- (Proprietà 2/12)

In origine la proprietà era così suddivisa:

- , quota di proprietà 1/4

Come risulta dal certificato di denunciata successione mortis causa, la quota parte di proprietà del defunto è stata così suddivisa tra gli eredi diretti:

- quota di proprietà 1/3
- , quota di proprietà 2/12

CONFINI

L'immobile confina a sud con il fg. 30 part. 72, ad ovest con il fg. 30 part. 70 e ad est con il fg. 30 part. 64.



DATI CATASTALI

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
30	71				Seminativo	3	004955	11,52	8,96	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (vedi allegato 16)

PRECISAZIONI

A seguito dell'analisi della documentazione contenuta nell'atto di pignoramento, delle ricerche effettuate all'agenzia del territorio, negli uffici comunali e in conservatoria, si è rilevato che i dati indicati nel pignoramento, nel complesso hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

CONDIZIONI

Attualmente il terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altri immobili.

SERVITÙ

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' situato lungo la S.P. 5.32 che conduce da Mandas a Gesico (vedi foto 42 e 43) da cui è possibile l'accesso. E' circondato da terreni della stessa tipologia; ha un andamento collinare, si presenta incolto e non vi è presenza di essenze arboree (vedi foto 44 e 45).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1998 al 30/12/2014	-S	ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
	quota di proprietà 1/4 -	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/07/1998	85/27	
	quota di proprietà 1/4 -	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	quota di proprietà 1/4 -				
		Registrazione			
	quota di proprietà 1/3 -	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	quota di proprietà 2/12 -				
	quota di proprietà 2/12 -				
	uota di proprietà 2/12 -				
	1uota di proprietà 2/12				

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.

C) TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2001 (allegato 11.3)

Registro Particolare 11924 - Registro Generale 16290

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 85/27 DEL 11/12/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Contro il defunto

A favore del coniuge per la quota di 1/3 e dei figli ciascuno per la proprietà di 2/12 per alcuni beni tra cui:

-Immobile 4: Terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 30 mappale 71

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 16/10/2007
Reg. gen. 41494 - Reg. part. 7980
Importo: € 236,925,08
A favore di Equitalia S.p.A.
Contro
Note: (vedi allegato 11.5) IPOTECALEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.Lgs. 26/02/1999 n. 46) A favore di Equitalia Sardegna S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 30 mappale 71.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 21/05/2010
Reg. gen. 17470 - Reg. part. 4644
Importo: € 50,000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro
Note: (vedi allegato 11.6) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 30 mappale 71.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 21/12/2010
Reg. gen. 42351 - Reg. part. 10747
Importo: € 10,000,00
A favore di Banca di Credito Sardo
Contro
Note: (vedi allegato 11.8) Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 4495/2010 del 01/12/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 30 mappale 71.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 26/07/2012
Reg. gen. 20142 - Reg. part. 15968
A favore di Banca di Credito Sardo
Contro
Note: (vedi allegato 11.9) Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3734/2012 del 05/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 30 mappale 71.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Programma di fabbricazione del Comune di Mandas, come da certificati di destinazione urbanistica, rilasciati in data 09/11/2012 dal medesimo Comune, attualmente ancora in corso di validità e materialmente allegati alla documentazione presente nel fascicolo tra gli atti depositati in data 03/12/2012 dall'Avv. Angelo Plaisant, i beni risulta così individuato: Zona E Agricola.

Sono consentite costruzioni di interesse agricolo e fabbricati residenziali del personale direttamente impiegato alla conduzione di fondi. L'indice fondiario massimo è stabilito in 0,03 mc/mq per residenze che diventa 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 5** - Terreno ubicato a Mandas (CA) - A sud di Mandas

DESCRIZIONE

L'immobile di cui sopra è situato a sud del paese nei pressi del tracciato ferroviario.

In data 21/03/2014 viene inviata la raccomandata per dare avvio alle procedure di sopralluogo, fissate per il 28/03/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig., presente nel fascicolo del pignoramento (allegato 1).

In data 28/03/2014, lo scrivente CTU, presentatosi nei luoghi presso cui era stato fissato il primo sopralluogo, ha la possibilità di constatare, intervistando i vicini di casa, i tecnici del Comune e il Maresciallo della Stazione dei CC di Mandas, che l'indirizzo indicato nel fascicolo di pignoramento non corrisponde alla residenza dell'esecutato e, pertanto, il Maresciallo si incarica di mettere in contatto l'esecutato con lo scrivente CTU.

A seguito di numerose comunicazioni telefoniche intercorse tra lo scrivente CTU e l'esecutato Sig. operazioni peritali vengono posticipate sino a quando, essendo evidente la volontà dell'esecutato di voler inutilmente procrastinare il lavoro dello scrivente CTU, quest'ultimo si vede costretto a depositare in Cancelleria, in data 11/06/2014, l'istanza per la richiesta di autorizzazione di accesso con l'ausilio delle Forze dell'Ordine (allegato 3).

In data 03/07/2014 viene autorizzato, dal G. E. dott. E. Luchi, l'accesso forzoso (allegato 4).

In data 18/07/2014 viene inviata la raccomandata per il secondo sopralluogo, fissato per il 28/07/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig della sua famiglia, della Stazione dei CC di e per conoscenza, via PEC, all'indirizzo dell'Avv. A. Plaisant, in qualità di procuratore della Creditrice Banca di Credito Sardo (allegato 5).

In data 28/03/2014 lo scrivente CTU, si reca nei luoghi stabiliti per effettuare il sopralluogo e grazie all'intermediazione verbale del Maresciallo dei Carabinieri del Comune di Mandas, si rende disponibile uno dei fratelli dell'esecutato che consente l'accesso a tutti beni a meno della residenza dell'esecutato, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto in medesima data (allegato 6).

L'accesso al terreno in oggetto viene effettuato in assenza del suddetto fratello.

TITOLARITÀ

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

-

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

-



•

•



•

•

•

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

- (Proprietà 2/12)

In origine la proprietà era così suddivisa:

- quota di proprietà 1/4
- , quota di proprietà 1/4
- , quota di proprietà 1/4
- quota di proprietà 1/4

Come risulta dal certificato di denunciata successione mortis causa, la quota parte di proprietà del defunto è stata così suddivisa tra gli eredi diretti:

- , quota di proprietà 1/3
- , quota di proprietà 2/12

CONFINI

L'immobile confina a sud con il fg. 37 part. 159 e 140, ad ovest con il fg. 37 part. 132 e ad est con il fg. 37 part. 120.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9025,00 mq	9025,00 mq	1,00	9025,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9025,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9025,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene per la sua posizione, per l'andamento del terreno e per le sue caratteristiche colturali non è divisibile in quanto una sua suddivisione in lotti ne potrebbe inficiare il razionale utilizzo.

Inoltre la consistenza e la tipologia del bene pignorato, le sue caratteristiche e l'estensione assai modesta rispetto al numero dei proprietari, non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto. Infatti da quanto si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, pur presentandosi attualmente incolto, a giudicare dalla presenza di filari si suppone che un tempo venisse coltivata la vite come in alcuni terreni circostanti. Pertanto la suddivisione in lotti di piccola dimensione potrebbe impedirne la razionale coltivazione.

Si procede alla stima dell'immobile nella sua totalità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1983 al 30/12/2014 3 g	- F roprietà 1/4- quota di proprietà 1/	Catasto Terreni Qualità Seminativo Credito agrario € 5,59 Superficie (ha are ca) 009025

Trattasi di terreno correttamente accatastato (vedi allegato 17) e privo di costruzioni.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Infatti dall'impianto meccanografico del 26/11/1983 risulta che il bene è di proprietà dei fratelli

-quota di proprietà 1/4

quota di proprietà 1/4

- quota di proprietà 1/4

, quota di proprietà 1/4



Tuttavia alla morte del Sig, padre dell'esecutatfigli e la moglie hanno ereditato la sua quota parte, come risulta dal certificato di denunciata successione, ma non è stata ad oggi eseguita la voltura catastale.

DATI CATASTALI

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
37	41				Seminativo	4	009025	8,39	5,59	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (vedi allegato 17)

PRECISAZIONI

A seguito dell'analisi della documentazione contenuta nell'atto di pignoramento, delle ricerche effettuate all'agenzia del territorio, negli uffici comunali e in conservatoria, si è rilevato che i dati indicati nel pignoramento, nel complesso hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

CONDIZIONI

Attualmente il terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altri immobili.

SERVITÙ

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' situato a sud del paese nei pressi del tracciato ferroviario (vedi foto 46 e 47); l'accesso avviene attraverso strade sterrate di campagna. E' circondato da terreni della stessa tipologia; ha un andamento collinare, si presenta incolto e non vi è presenza di essenze arboree. A giudicare dalla presenza di filari si suppone che un tempo venisse coltivata la vite come in alcuni terreni circostanti (vedi foto 48 e 49).

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1998 al 30/12/2014	- quota di proprietà 1/4 - - quota di proprietà 1/4 - - quota di proprietà 1/4 - - quota di proprietà 1/3 - - 1 quota di proprietà 2/12 - - quota di proprietà 2/12 - - quota di proprietà 2/12 - - a quota di proprietà 2/12	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/07/1998	85/27	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

C) TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2001 (allegato 11.3)

Registro Particolare 11924 - Registro Generale 16290

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 85/27 DEL 11/12/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Contro il defunto



A favore del coniuer la quota di 1/3 e dei figli
iascuno per la proprietà di 2/12 per alcuni beni tra cui:

-Immobile 5: Terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 37 mappale 41

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Iscrizioni

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/03/2014,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 16/10/2007
Reg. gen. 41494 - Reg. part. 7980
Importo: € 236.925,08
A favore di Equitalia S.p.A.
Contro
Note: (vedi allegato 11.5) IPOTECALEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.Lgs. 26/02/1999 n. 46) A favore di Equitalia Sardegna S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 37 mappale 41.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 21/05/2010
Reg. gen. 17470 - Reg. part. 4644
Importo: € 50.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contro
Note: (vedi allegato 11.6) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 37 mappale 41.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 21/12/2010
Reg. gen. 42351 - Reg. part. 10747
Importo: € 10.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo
Contr
Note: (vedi allegato 11.8) Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 4495/2010 del 01/12/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 37 mappale 41.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 26/07/2012
Reg. gen. 20142 - Reg. part. 15968
A favore di Banca di Credito Sardo
Contro
Note: (vedi allegato 11.9) Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3734/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it



del 05/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate
nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al
Catasto Terreni al Fg. 37 mappale 41.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Programma di fabbricazione del Comune di Mandas, come da certificati di destinazione urbanistica, rilasciati in data 09/11/2012 dal medesimo Comune, attualmente ancora in corso di validità e materialmente allegati alla documentazione presente nel fascicolo tra gli atti depositati in data 03/12/2012 dall'Avv. Angelo Plaisant, i beni risulta così individuato: Zona E Agricola.

Sono consentite costruzioni di interesse agricolo e fabbricati residenziali del personale direttamente impiegato alla conduzione di fondi. L'indice fondiario massimo è stabilito in 0,03 mc/mq per residenze che diventa 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 6** - Terreno ubicato a Mandas (CA) - S.P. 5,7 Mandas - Villanovafranca

DESCRIZIONE

L'immobile di cui sopra è situato lungo la S.P. 5,7 che conduce da Mandas a Villanovafranca (vedi foto 50 e 51).

In data 21/03/2014 viene inviata la raccomandata per dare avvio alle procedure di sopralluogo, fissate per il 28/03/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig.resente nel fascicolo del pignoramento(allegato 1).

In data 28/03/2014, lo scrivente CTU, presentatosi nei luoghi presso cui era stato fissato il primo sopralluogo, ha la possibilità di constatare, intervistando i vicini di casa, i tecnici del Comune e il Maresciallo della Stazione dei CC di Mandas, che l'indirizzo indicato nel fascicolo di pignoramento non corrisponde alla residenza dell'esecutato e, pertanto, il Maresciallo si incarica di mettere in contatto l'esecutato con lo scrivente CTU.

A seguito di numerose comunicazioni telefoniche intercorse tra lo scrivente CTU e l'esecutato Sig. le operazioni peritali vengono posticipate sino a quando, essendo evidente la volontà dell'esecutato di voler inutilmente procrastinare il lavoro dello scrivente CTU, quest'ultimo si vede costretto a depositare in Cancelleria, in data 11/06/2014, l'istanza per la richiesta di autorizzazione di accesso con l'ausilio delle Forze dell'Ordine (allegato 3).

In data 03/07/2014 viene autorizzato, dal G. E. dott. E. Luchi, l'accesso forzoso (allegato 4).

In data 18/07/2014 viene inviata la raccomandata per il secondo sopralluogo, fissato per il 28/07/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig.della sua famiglia, della Stazione dei CC di Mandas e per conoscenza, via PEC, all'indirizzo dell'Avv. A. Plaisant, in qualità di procuratore della Creditrice Banca di Credito Sardo (allegato 5).

In data 28/03/2014 lo scrivente CTU, si reca nei luoghi stabiliti per effettuare il sopralluogo e grazie all'intermediazione verbale del Maresciallo dei Carabinieri del Comune di Mandas, si rende disponibile uno dei fratelli dell'esecutato che consente l'accesso a tutti beni a meno della residenza dell'esecutato, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto in medesima data (allegato 6).

L'accesso al terreno in oggetto viene effettuato in assenza del suddetto fratello.

TITOLARITÀ

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

-

nonché ai seguenti proprietari non esecutati:



•

•



•

•

•

•

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

- (Proprietà 2/12)

In origine la proprietà era così suddivisa:

- quota di proprietà 1/4
- quota di proprietà 1/4
- quota di proprietà 1/4
- , quota di proprietà 1/4

Come risulta dal certificato di denunciata successione mortis causa, la quota parte di proprietà del defunto è stata così suddivisa tra gli eredi diretti:

- , quota di proprietà 1/3
- , quota di proprietà 2/12
- , quota di proprietà 2/12
- , quota di proprietà 2/12
- quota di proprietà 2/12



L'immobile confina a sud con il Fig. 7 part. 20, ad ovest con il fig. 7 part. 12 e 13 e ad nord con il fig. 7 part. 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16590,00 mq	16590,00 mq	1,00	16590,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16590,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16590,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene per la sua posizione, per l'andamento del terreno e per le sue caratteristiche colturali non è divisibile.

Inoltre la consistenza e la tipologia del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto Infatti da quanto si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, il terreno si presenta incolto e con accentuata pendenza.

Pertanto la suddivisione in lotti di più piccola dimensione potrebbe impedirne la razionale coltivazione.

Si procede alla stima dell'immobile nella sua totalità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1983 al 30/12/2014 , 7 5 l.	- S g C , quota di proprietà 1/4- quota di proprietà 1/4	Catasto Terreni Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 016950 Reddito agrario € 6,00

Trattasi di terreno correttamente accatastato (vedi allegato 18) e privo di costruzioni.

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Infatti dall'impianto meccanografico del 26/11/1983 risulta che il bene è di proprietà dei fratelli

- quota di proprietà 1/4
- quota di proprietà 1/4
- quota di proprietà 1/4



quota di proprietà 1/4

Tuttavia alla morte del Sig.
ereditato la sua quota parte, come risulta dal certificato di denunciata successione, ma non è stata ad
oggi eseguita la voltura catastale.

DATI CATASTALI

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
7	14				Seminativo	5	016590	8,57	6	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (vedi allegato 18)

PRECISAZIONI

A seguito dell'analisi della documentazione contenuta nell'atto di pignoramento, delle ricerche effettuate all'agenzia del territorio, negli uffici comunali e in conservatoria, si è rilevato che i dati indicati nel pignoramento, nel complesso hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

CONDIZIONI

Attualmente il terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altri immobili.

SERVITÙ

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' situato lungo la S.P. 5.7 che conduce da Mandas a Villanovafranca (vedi foto 50 e 51) e l'accesso avviene tramite strade sterrate. E' circondato da terreni della stessa tipologia; ha un andamento molto scosceso, si presenta incolto e non vi è presenza di essenze arboree (vedi foto 52 e 53).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trascrizione

PROVENIENZE VENTENNALI

21/07/1998

85/27

Periodo	Proprietà	Rogante	Data	Atti	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/12/1998 al 30/12/2014		ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE				
	quota di proprietà 1/4 -					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	quota di proprietà 1/4 -					
		Registrazione				
	quota di proprietà 1/3 -	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	quota di proprietà 1/3 -					
	quota di proprietà 2/12 -					
	quota di proprietà 2/12 -					
	quota di proprietà 2/12 -					
	quota di proprietà 2/12 -					

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.

C) TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2001 (allegato 11.3)

Registro Particolare 11924 - Registro Generale 16290

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 85/27 DEL 11/12/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Contro il defunto



A favore del coniuge e la quota di 1/3 e dei figli
per la proprietà di 2/12 per alcuni beni tra cui:

-Immobile : Terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.7 mappale 14

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Iscrizioni

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/03/2014,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 16/10/2007
Reg. gen. 41494 - Reg. part. 7980
Importo: € 236.925,08
A favore di Equitalia S.p.A.
Contro
Note: (vedi allegato 11.5) IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.Lgs. 26/02/1999 n. 46) A favore di Equitalia Sardegna S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 7 mappale 14.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 21/05/2010
Reg. gen. 17470 - Reg. part. 4644
Importo: € 50.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Contr
Note: (vedi allegato 11.6) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 7 mappale 14.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 21/12/2010
Reg. gen. 42351 - Reg. part. 10747
Importo: € 10.000,00
A favore di Banca di Credito Sardo
Contro
Note: (vedi allegato 11.8) Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 4495/2010 del 01/12/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 7 mappale 14.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Conservatoria dei Registri di Cagliari il 26/07/2012
Reg. gen. 20142 - Reg. part. 15968
A favore di Banca di Credito Sardo
Contro
Note: (vedi allegato 11.9) Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3734/2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it



del 05/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate
nel fascicolo di pignoramento. Nel caso in specie per la quota di 2/12 per il terreno distinto al
Catasto Terreni al Fg.7 mappale 14.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Programma di fabbricazione del Comune di Mandas, come da certificati di destinazione urbanistica, rilasciati in data 09/11/2012 dal medesimo Comune, attualmente ancora in corso di validità e materialmente allegati alla documentazione presente nel fascicolo tra gli atti depositati in data 03/12/2012 dall'Avv. Angelo Plaisant, i beni risulta così individuato: Zona E Agricola.

Sono consentite costruzioni di interesse agricolo e fabbricati residenziali del personale direttamente impiegato alla conduzione di fondi. L'indice fondiario massimo è stabilito in 0,03 mc/mq per residenze che diventa 0,20 mc/mq per opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Rif. 1** - Villetta ubicata a Mandas (CA) - Via Bologna n.21 angolo Via Torino

L'immobile di cui sopra è sito nel comune di Mandas, in un lotto ad angolo tra la via Bologna e la via Torino e precisamente al n. 21 di via Bologna. Nell'atto di pignoramento e nella visura storica dell'immobile, poiché codificato ancora come Ente Urbano, non risulta nulla in merito alla via e al numero civico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, si è potuto constatare che nel lotto è stato edificato un immobile di due piani ad uso residenziale, che costituisce la residenza dell'esecutato e della sua famiglia, oltre un locale artigianale in parte seminterrato con accesso diretto da via Torino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 3319, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 3319, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 3319, Sub. 3, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 197.220,00 L'immobile oggetto del pignoramento è un'abitazione a uso residenziale con annesso locale artigianale direttamente comunicante con l'abitazione. Per le sue caratteristiche si ritiene che, allo stato attuale, non possa essere frazionato in unità distinte in quanto occorrerebbe realizzare dei lavori edili per la separazione fisica degli ambienti; pertanto si ritiene che esso debba essere venduto in un unico lotto. Si procede dunque alla stima dell'intero utilizzando tuttavia due prezzi di vendita distinti, di cui uno per la parte prettamente residenziale ed uno per la parte prettamente artigianale. Pertanto alla quota parte adibita ad abitazione è stato assegnato un valore di 625,00 €/mq mentre alla parte adibita a magazzino è stato assegnato un valore di 725,00 €/mq. Le spese per l'accertamento di conformità e gli oneri dovuti al Comune sono stati stimati forfettariamente in € 2.000,00, da sottrarsi al prezzo di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Villetta Mandas (CA) - Via Bologna n.21 angolo Via Torino	300,00 mq	657,40 €/mq	€ 197.220,00	100,00	€ 197.220,00
Totale lotto:					€ 197.220,00

Valore di stima: € 197.220,00



Deprezzamento del 1,02 %

Valore finale di stima: € 195.220,00

LOTTO 2

- **Rif. 2** - Terreno edificabile ubicato a Mandas (CA) - Via Foscolo

L'immobile di cui sopra è situato nella periferia del centro abitato del Comune di Mandas e precisamente nella via Foscolo (vedi foto 22) da cui è possibile l'accesso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 139, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.800,00
 Trattandosi di terreno edificabile si è ottenuta una valutazione oscillante fra 17,00 €/mq e 23,00 €/mq, pertanto si è scelto un valore medio di e cioè 20,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 2 - Terreno edificabile Mandas (CA) - Via Foscolo	540,00 mq	20,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00	€ 10.800,00
Totale lotto:					€ 10.800,00

Valore finale di stima: € 10.800,00

LOTTO 3

- **Rif. 3** - Fabbricato Civile ubicato a Mandas (CA) - Via Nuova n. 30

L'immobile di cui sopra, adibito a civile abitazione, è sito nel comune di Mandas, vi si accede dalla via Nuova e su un lato confina con la via Tirso. Nella visura storica l'immobile risulta al numero civico 30, anche se in sede di sopralluogo si è potuto constatare che il numero civico è il 32, probabilmente a seguito di un mancato aggiornamento della numerazione civica da parte del Comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1354, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
 Valore di stima del bene: € 13.311,83
 Da indagini di mercato effettuate per abitazioni civili con le medesime caratteristiche di quello oggetto del pignoramento, considerata la posizione dell'immobile, lo stato di manutenzione e conservazione, le finiture degli interni, la tipologia dello stesso, dall'affaccio su due fronti, la sicurezza degli ambienti, si è valutato un prezzo al metro quadro pari al valore minimo di 500,00 €/mq. Le spese per l'accertamento di conformità e gli oneri dovuti al Comune sono stati stimati forfettariamente in € 2.000,00, da sottrarsi al prezzo di stima. La quota parte di 2/12, corrispondente al diritto posto in vendita, è pari al 16,67%.

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

Rif. 3 - Fabbriato Civile Mandas (CA) - Via Nuova n. 30	159,71 mq	500,00 €/mq	€ 79,855,00	16,67	€ 13,311,83
Totale lotto:					€ 13,311,83

Valore di stima: € 13,311,83
 Deprezzamento del 15,02 %

Valore finale di stima: € 11.311,83

LOTTO 4

- Rif. 4 - Terreno ubicato a Mandas (CA) - S.P. 5.32 Mandas - Gesico**
 L'immobile di cui sopra è situato lungo la S.P. 5.32 che conduce da Mandas a Gesico (vedi foto 42 e 43)
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 71, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
 Valore di stima del bene: € 660,80
 La quota parte di 2/12, corrispondente al diritto posto in vendita, è pari al 16,67%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 4 - Terreno Mandas (CA) - S.P. 5.32 Mandas - Gesico	4955,00 mq	80,00 €/mq	€ 3.964,00	16,67	€ 660,80
Totale lotto:					€ 660,80

Valore finale di stima: € 660,80

LOTTO 5

- Rif. 5 - Terreno ubicato a Mandas (CA) - A sud di Mandas**
 L'immobile di cui sopra è situato a sud del paese nei pressi del tracciato ferroviario.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 41, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12)
 Valore di stima del bene: € 1,053,13
 La quota parte di 2/12, corrispondente al diritto posto in vendita, è pari al 16,67%.

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



Rif. 5 - Terreno Mandas (CA) - A sud di Mandas	9025,00 mq	70,00 €/mq	€ 6,317,50	16,67	€ 1.053,13
Totale lotto:					€ 1.053,13

ASTE GIUDIZIARIE.it
Valore finale di stima: € 1.053,13
LOTTO 6

- Rif. 6 - Terreno ubicato a Mandas (CA) - S.P. 5.7 Mandas - Villanovafranca**
 L'immobile di cui sopra è situato lungo la S.P. 5.7 che conduce da Mandas a Villanovafranca (vedi foto 50 e 51). Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 14, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/12) Valore di stima del bene: € 1.659,33 La quota parte di 2/12, corrispondente al diritto posto in vendita, è pari al 16,67%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 6 - Terreno Mandas (CA) - S.P. 5.7 Mandas - Villanovafranca	16590,00 mq	60,00 €/mq	€ 9.954,00	16,67	€ 1.659,33
Totale lotto:					€ 1.659,33

Valore finale di stima: € 1.659,33

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

Cagliari, li 19/01/2015

ASTE GIUDIZIARIE.it
 L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Ing. Loi Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazione primo sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso atti al Comune



- ✓ N° 3 Altri allegati - Richiesta nomina custode
- ✓ N° 4 Altri allegati - Autorizzazione G.E.
- ✓ N° 5 Altri allegati - comunicazione secondo sopralluogo
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale primo sopralluogo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Comunicazione terzo sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale secondo sopralluogo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Istanza di proroga e richiesta per accatastamento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Autorizzazione alla proroga e ad accatastamento
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11.0 El. sintetico formalità
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11.1 Ispezione ipotecaria RG 10023
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11.2 Ispezione ipotecaria RG 4120
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11.3 Ispezione ipotecaria RG 16290
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11.4 Ispezione ipotecaria RG 25315
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11.5 Ispezione ipotecaria RG 41494
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11.6 Ispezione ipotecaria RG 17470
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11.7 Ispezione ipotecaria RG 26075
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11.8 Ispezione ipotecaria RG 42351
- ✓ N° 11 Altri allegati - 11.9 Ispezione ipotecaria RG 20142
- ✓ N° 12 Altri allegati - frazionamento
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Fg. 20 part. 3319 e 3317
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Fg. 11 part. 139
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Fg. 20 part. 1354
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Fg. 30 part. 71
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Fg. 37 part. 41
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Fg. 7 part. 14
- ✓ N° 19 Altri allegati - Estratto Piano di Fabbricazione
- ✓ N° 20 Concessione edilizia - C.E. 13/89
- ✓ N° 21 Tavola del progetto - Progetto C.E. 13/89
- ✓ N° 22 Concessione edilizia - C.E. 27/92
- ✓ N° 23 Tavola del progetto - Progetto C.E. 27/92



- ✓ N° 24 Altri allegati - C.E. 31/83
- ✓ N° 25 Altri allegati - Progetto C.E. 31/83
- ✓ N° 26 Concessione edilizia - C.E. 25/87
- ✓ N° 27 Altri allegati - Progetto C.E. 25/87
- ✓ N° 28 Altri allegati - Certificato residenza Immobile 1
- ✓ N° 29 Altri allegati - Certificato residenza Immobile 2
- ✓ N° 30 Foto - Allegato fotografico

