

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carboni Leana, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 541/2015

promossa da

**Banco di Sardegna S.p.A**

contro

●●●●●

Codice fiscale: ●●●●●●●●

●●●●●●●●

09025 - Sanluri (SU)

Nato a ●●●●●●●●

●●●●●●●●

Codice fiscale: ●●●●●●●●

via ●●●●●●●●

09025 - Sanluri (SU)

Nata a ●●●●●●●●

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

### Indice generale

Incarico.....	6
Premessa.....	6
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	7
Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	7
Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	7
Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 4 .....	7
Bene N° 5 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 5.....	8
Bene N° 6 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 6 .....	8
Bene N° 7 – Mansarda, foglio 37 particella 1113 Sub. 7.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	9
Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	9
Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	9
Bene N° 4 – ufficio, foglio 37 particella 1113 sub. 4.....	9
Bene N° 5 – ufficio, foglio 37 particella 1113 sub. 5.....	9
Bene N° 6 – ufficio, foglio 37 particella 1113 sub. 6.....	10
Bene N° 7 – Mansarda, foglio 37 particella 1113 sub. 7.....	10
Descrizione.....	11
Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	11
Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	11
Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	11
Descrizione.....	12
Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 4 .....	12
Bene N° 5 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 5.....	12
Bene N° 6 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 6 .....	12
Bene N° 7 – Mansarda, foglio 37 particella 1113 Sub. 7.....	13
Confini.....	13
Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	13
Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	13
Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	13
Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 4 .....	13
Bene N° 5 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 5.....	13
Bene N° 6 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 6 .....	14
Bene N° 7 – Mansarda, foglio 37 particella 1113 Sub. 7.....	14



<u>Consistenza.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 4 .....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 5 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 5.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 6 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 6 .....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 7 – Mansarda, foglio 37 particella 1113 Sub. 7.....</u>	<u>15</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 4 .....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 5 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 5.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 6 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 Sub. 6 .....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 7 – Mansarda, foglio 37 particella 1113 Sub. 7.....</u>	<u>16</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 4 .....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 5 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 5 .....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 6 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 6.....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 7 – Mansarda, foglio 37 particella 1113 sub 7 .....</u>	<u>17</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....</u>	<u>17</u>
<u>Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....</u>	<u>18</u>
<u>Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....</u>	<u>18</u>
<u>Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 4 .....</u>	<u>18</u>
<u>Bene N° 5 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 5.....</u>	<u>19</u>
<u>Bene N° 6 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 6.....</u>	<u>19</u>
<u>Bene N° 7 – Mansarda, Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 7 .....</u>	<u>19</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 4 .....</u>	<u>21</u>
<u>Bene N° 5 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 5 .....</u>	<u>21</u>



Bene N° 6 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 6.....	22
Bene N° 7 - Mansarda, foglio 37 particella 1113 sub 7 .....	22
<b>Normativa urbanistica.....</b>	<b>22</b>
Bene N° 1 - Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	23
Bene N° 2 - Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	23
Bene N° 3 - Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	23
Bene N° 4 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 4 .....	23
Bene N° 5 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 5 .....	23
Bene N° 6 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 6.....	23
Bene N° 7 - Mansarda, foglio 37 particella 1113 sub 7 .....	23
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>23</b>
Bene N° 1 - Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	23
Bene N° 2 - Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	24
Bene N° 3 - Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	25
Bene N° 4 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 4 .....	25
Bene N° 5 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 5 .....	26
Bene N° 6 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 6.....	26
Bene N° 7 - Mansarda, Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 7 .....	27
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>27</b>
Bene N° 1 - Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	27
Bene N° 2 - Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	28
Bene N° 3 - Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	28
Bene N° 4 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 4 .....	28
Bene N° 5 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 5 .....	28
Bene N° 6 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 6.....	28
Bene N° 7 - Mansarda, foglio 37 particella 1113 sub 7 .....	29
<b>Titolarità.....</b>	<b>29</b>
Bene N° 1 - Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	29
Bene N° 2 - Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	29
Bene N° 3 - Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	29
Bene N° 4 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 4 .....	29
Bene N° 5 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 5 .....	29
Bene N° 6 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 6.....	29
Bene N° 7 - Mansarda, foglio 37 particella 1113 sub 7 .....	29
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>30</b>
Bene N° 1 - Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	30
Bene N° 2 - Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	30
Bene N° 3 - Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	30



Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 4 .....	31
Bene N° 5 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 5 .....	31
Bene N° 6 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 6.....	31
Bene N° 7 – Mansarda, foglio 37 particella 1113 sub 7 .....	31
<b>Vincoli od oneri condominiali.....</b>	<b>32</b>
Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	32
Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	32
Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	32
Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 4 .....	32
Bene N° 5 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 5 .....	32
Bene N° 6 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 6.....	32
Bene N° 7 – Mansarda, foglio 37 particella 1113 sub 7 .....	32
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>32</b>
Bene N° 1 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 2 .....	32
Bene N° 2 – Ufficio, foglio 37 particella 318 sub. 3 .....	32
Bene N° 3 – Negozio, foglio 37 particella 318 sub. 7.....	32
Bene N° 4 – Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 4 .....	33
Bene N° 5 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 5 .....	33
Bene N° 6 - Ufficio, foglio 37 particella 1113 sub 6.....	33
Bene N° 7 – Mansarda, foglio 37 particella 1113 sub 7 .....	33
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>33</b>
Lotto 1.....	33
Lotto 2.....	33
Lotto 3.....	34
Lotto 4.....	34
Lotto 5.....	35
Lotto 6.....	35
Lotto 7.....	36

## INCARICO

---

All'udienza del 02/05/2017, la sottoscritto Geom. Carboni Leana, con studio in via Rossini 45 - 09128 - Cagliari (CA), email leana.carboni@tiscali.it, PEC leana.carboni@geopec.it, Tel. 340 6195311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU), distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 318 sub. 2
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU), distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 318 sub. 3
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Sanluri (SU), distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 318 sub. 7
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU), distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 1113 sub. 4
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU), distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 1113 sub. 5
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU), distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 1113 sub. 6
- **Bene N° 7** - Mansarda ubicata a Sanluri (SU), distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 1113 sub. 7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

- **Bene N° 1** - Ufficio, distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 318 sub. 2
- **Bene N° 2** - Ufficio, distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 318 sub. 3
- **Bene N° 3** - Negozio, distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 318 sub. 7

In atti è presente a firma del Notaio Enrico Ricetto la relazione notarile, l'ispezione ipotecaria con le note di iscrizione n. 21 del 03.11.2015, n. 40 del 10.12.2015 e la nota di trascrizione n. 22 del 17.12.2015. La sottoscritta ha provveduto alla verifica di corrispondenza fra quanto attestato nei documenti di cui sopra e le formalità registrate sui certificati di ispezione ipotecaria.

- **Bene N° 4** - Ufficio, distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 1113 sub. 4
- **Bene N° 5** - Ufficio, distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 1113 sub. 5
- **Bene N° 6** - Ufficio, distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 1113 sub. 6
- **Bene N° 7** - Mansarda, distinto al N.C.E.U. al foglio 37 particella 318 sub. 7



In atti è presente a firma del Notaio Enrico Ricetto la relazione notarile della quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà del sig. [REDACTED]. Non è presente la relazione notarile riguardante quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà della sig.ra [REDACTED]. È presente l'ispezione ipotecaria della nota di trascrizione n. 22 del 17.12.2015. La sottoscritta ha provveduto alla verifica di corrispondenza fra quanto attestato nei documenti di cui sopra e le formalità registrate sui certificati di ispezione ipotecaria.

#### PRECISAZIONI

Con raccomandanda n° 15335268670\_7/ 15335268669-5 del 29.01.2020 è stata inviata l'informativa ai debitori e la comunicazione dell'inizio delle operazioni e dei sopralluoghi (12.02.2020). Sono state acquisite le visure, mappe, planimetrie ed elaborati. È stato richiesto l'accesso agli atti al comune di Sanluri e al SUAPE per la verifica e il rilascio di concessioni, elaborati. Con richiesta all'Agenzia delle Entrate con sede in Sanluri sono state acquisite i contratti di locazione. Nell'ufficio anagrafe del comune di Cagliari è stato richiesto il certificato di matrimonio.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

**BENE N° 2 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

**BENE N° 3 – NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1986	[REDACTED] SA [REDACTED] Proprietà per 1000/1000	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Secchi	18/02/1986	16063	4077
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	13/03/1986	5473	4162

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 risulta attualmente invariata.

Atto di compravendita del 18.02.1986 con oggetto "compravendita tratto di terreno in località sa Piscina di mq 540" circa, facente parte della zona "C" di nuova espansione. Distinto in catasto al foglio 37 mappale 318 ex 163 sub. D

**BENE N° 4 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 4**

**BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 5**

**BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 6**



**BENE N° 7 - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 7**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1940	Favore: [redacted] contro: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Caboni	24/08/1940		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/10/1991	[redacted]	Cagliari	20/11/1940	7588	2253
		Successione			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	24/03/2001	10608	7639
Dal 18/01/1992	[redacted] favore: Sergi [redacted]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Sanluri	16/10/91	99	557
		Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/01/1992	[redacted]	Franco Ibba	18/01/92	25107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	04/07/2000	19074	12119
		Compravendita			
Dal 18/01/1992	favore: [redacted] [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Ibba	18/01/1992	25107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	07/02/1992	3774	3002



	03/07/1998				
Dal 03/07/1998	03/07/1998	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietà per 1/2 in regime di	M. Cristina Lobina	03/07/1998	4258	
		Trascrizione			
	29/07/1998 proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	18/07/1998	17592	11842

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Compravendita di un lotto di terreno distinto al N.C.T. al foglio 37 mappale 229.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1** – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2

**BENE N° 2** – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3

**BENE N° 3** – NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7

**BENE N° 4** – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 4

**BENE N° 5** – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 5

**BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 6**

**BENE N° 7 - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 7**

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

**Iscrizioni**

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

Iscritto a Cagliari il 07/01/2008

Reg. gen. 491 - Reg. part. 83

Importo: ipoteca volontaria € 1.000.000,00 a garanzia del mutuo di € 500.000,00

rogito Franco Ibba del 21.12.2007 rep. n. 78653/20552.

A favore di Banco di Sardegna

Contro: [redacted] per la quota di 1/1 Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sanluri foglio 37 mappale 318 sub. 2,3,7, per la quota di 1/2 Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sanluri foglio 37 mappale 1113 sub. 4,5,6,7.

Contro: [redacted] per la quota di 1/2 Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sanluri foglio 37 mappale 1113 sub. 4,5,6,7.

- **ipoteca giudiziale** derivante da garanzia di credito

Iscritto a Cagliari il 03/11/2015

Reg. gen. 29253 - Reg. part. 3655

Importo: € 11.783,09

A favore di Cicli Esperia s.p.a.

[redacted]

Note:

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sanluri distinti al foglio 37 mappale 1113 subalterni 2-4-5-6-7 per il diritto di proprietà di 1/2

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sanluri distinti al foglio 37 mappale 318 sub. 7-8 (area urbana) per il diritto di proprietà di 1/1

Credito di euro € 11.783,09 oltre interessi, spese procedura € 540,00, € esborsi 145,50, iva, cpa.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da garanzia di credito

Iscritto a Cagliari il 10/12/2015

Reg. gen. 33135 - Reg. part. 4121

Importo: € 11.783,09

A favore di Cicli Esperia s.p.a.

Contro: [redacted]

Note: Ipoteca giudiziale di euro 23566,18 a garanzia di credito di euro 11783,09 Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sanluri distinti al: foglio 37 mappale 1113 subalterni 7,10,11 per la quota di 1/2, foglio 37 mappale 318 subalterni 2-3-6-8 (enteurbano) per la quota di 1/1

Credito di euro € 11.783,09 oltre interessi, spese procedura 540,00, esborsi 145,50, iva, cpa.

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 17/12/2015

Reg. gen. 34141 - Reg. part. 26916



A favore di Banco di Sardegna SpA

Contro [REDACTED] Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sanluri distinti al foglio 37 mappale 318 subalterni 2-3-7 per la quota di 1/1

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sanluri distinti al foglio 37 mappale 1113 subalterni 4-5-6-7 per la quota di 1/2

Contro [REDACTED] - Immobili distinti al N.C.E.U. al foglio 37 mappale 1113 subalterni 4-5-6-7 per la quota di 1/2

## DESCRIZIONE

Gli immobili edificati sulla particella 318 (sub 2-3-7-) sono posizionati nella periferia di Sanluri, via Carlo Felice, facente parte di un fabbricato che si sviluppa su due livelli e sottotetto. Al piano terra è posizionato il locale commerciale sub. 7 e al piano primo con ingressi indipendenti, troviamo il sub 2 e 3. Esternamente il fabbricato è intonacato e pitturato. L'area cortilizia è in battuto di cemento.

### **BENE N° 1 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella via Carlo felice n. 31. Si accede da un ingresso sulla pubblica via tramite un vano scala chiuso ad uso esclusivo e da un ingresso posizionato nel cortile posteriore che si accede tramite la rampa carrabile pedonale. Dall'ingresso posizionato al piano terra e percorrendo due rami di scale, si accede al piano primo. La distribuzione interna è composta da un ingresso (mq 2.75), disimpegno (mq 6.97), ripostiglio (mq 3.10), camera (mq 10.49), camera (mq 21.64), cucina (mq 31.83), bagno (mq 7.91) e un balcone a servizio della camera (mq 5.58) che si affaccia sulla pubblica via. Internamente le pareti sono intonacate e pitturate. I pavimenti sono piastrellati e dotati di battiscopa, le porte sono in legno tamburato gli infissi esterni sono in alluminio e dotate di avvolgibili. Il servizio igienico è dotato di sanitari e accessori, le pareti sono piastrellate. Gli impianti sono sotto traccia. È presente un impinato con pompe di calore. L'immobile, nell'ingresso posteriore, ha una recinzione a giorno che delimita un'area ad uso esclusivo di circa 19,50 mq. Durante il sopralluogo l'immobile era arredato e utilizzato per civile abitazione.

### **BENE N° 2 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella via Carlo felice n. 31. L'ingresso è posizionato sul retro del fabbricato, si accede dalla via Carlo Felice percorrendo un percorso carrabile/pedonale. La distribuzione interna è composta da un ingresso/sala d'attesa (mq 17.35), laboratorio (mq 11.91), laboratorio (mq 14.35), bagno (mq 6.55), bagno (mq 6.50), disimpegno (mq 1.49) disimpegno (mq 4.32) e un balcone (mq 5.67) che si affaccia sulla pubblica via e utilizzati dai vani adibiti a laboratorio. Internamente le pareti sono intonacate e pitturate, i pavimenti sono piastrellati e dotati di battiscopa, le porte sono in legno tamburato gli infissi esterni sono in alluminio e dotate di avvolgibili. I servizi igienici sono dotati di sanitari e accessori. Gli impianti sono sotto traccia. È presente un impinato con pompe di calore. Il disimpegno di 4,32 mq è realizzato con ante scorrevoli in alluminio. Durante il sopralluogo l'immobile era arredato come laboratorio medico.

### **BENE N° 3 – NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

Immobile ad uso commerciale posizionato al piano terra, nella via Carlo Felice n. 35. L'attività commerciale si occupa di vendita e assistenza biciclette, è composta da un locale di esposizione/vendita (mq 148.83) con ingresso e vetrine sulla pubblica via, un deposito (mq 41.81), officina (mq 24.94), vano esposizione2 (mq 38.21), servizio igienico con antibagno (mq 4.73), un sottoscala adibito a ripostiglio/archivio (mq 4.20), ufficio (mq 4.16), vano adibito al lavaggio biciclette (mq 23.80) con ingresso autonomo posto sulla via pubblica al civico 35A. Internamente gli ambienti sono intonacati, pitturati e arredati per attività di vendita. I pavimenti sono piastrellati e dotati di battiscopa. Il servizio igienico è fornito di lavabo e wc e le pareti sono piastrellate. Gli impianti sono sotto traccia e sono presenti pompe di calore. Il locale ufficio è stato realizzato con pannelli in alluminio, dotati di ampie vetrate. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrate. La copertura del locale esposizione 2 e del locale lavaggio è stato realizzato con pannelli coibentati.



## DESCRIZIONE

Gli immobili edificati sulla particella 1113 (sub 4-5-6-7-) sono posizionati nella periferia di Sanluri, via Carlo Felice, facente parte di un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra, una mansarda e un interrato (non oggetto di perizia). Al piano primo sono posizionati i subalterni 4-5-6- e al secondo piano è stata edificata la mansarda abitabile sub. 7. Esternamente il fabbricato è intonacato e pitturato. L'area cortilizia è in battuto di cemento.

### **BENE N° 4 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 4**

Locale posizionato al piano primo nella via Carlo Felice n. 25. Si accede dal vano scala (bene comune agli altri locali oggetto di perizia) e dal cortile posteriore percorrendo la rampa carrabile/pedonale. L'immobile è composto da un vano adibito a lavoro (mq 27,98), ufficio (mq 13,95), servizio igienico (mq 4,72) e un disimpegno (mq 1,52). Internamente le pareti sono intonacate e pitturate. I pavimenti sono piastrellati e forniti di battiscopa. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio dotate di persiane.

### **BENE N° 5 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 5**

Locale posizionato al piano primo, nella via Carlo Felice n. 25. Si accede dal vano scala (bene comune agli altri locali oggetto di perizia). L'immobile è composto da un ingresso/soggiorno (mq 11.46), camera (mq 13,46), cucina (mq 11.17), disimpegno (mq 1.15), bagno (mq 5,00). I vani sono intonacati e pitturati. I pavimenti sono piastrellati e dotati di battiscopa. Il servizio igienico è dotato di sanitari e accessori e le pareti sono piastrellate. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di persiane. Gli impianti sono sotto traccia. Nel solaio del servizio igienico sono presenti tracce di umidità con le muffe.

### **BENE N° 6 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 6**

Locale posizionato al piano primo, nella via Carlo Felice n. 25. Si accede dal vano scala (bene comune agli altri locali oggetto di perizia). L'immobile è composto da ingresso/soggiorno (mq 20.83) con balcone (mq 2.23), camera (mq 13.98) con balcone (mq 2.29), disimpegno (mq 1,60), bagno (mq 3.53). Le pareti sono intonacate e pitturate, i pavimenti piastrellati e dotati di battiscopa. Le porte interne sono in legno tamburato. Il servizio igienico è dotato di sanitari e accessori e le pareti sono piastrellate.



Gli impianti sono sotto traccia. Gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di persiane. I balconi posizionati sulla pubblica via hanno il parapetto in ferro battuto.

---

#### **BENE N° 7 - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 7**

---

Locale posizionato nella via Carlo Felice n. 26, al piano secondo (mansarda). Si accedere dal vano scala (bene comune agli altri locali oggetto di perizia). L'immobile è composto da un soggiorno/cucina (mq 41.53), camera (mq 9.37) con balcone (mq 2.00), camera con armadio/spogliatoio (mq 22.77) e balcone (mq 2.00), bagno (mq 3.22), bagno (mq 6.44), disimpegno (mq 1.07), disimpegno (mq 1.42), lavanderia (mq 13.60), terrazza coperta (mq 19.48), terrazza scoperta (mq 41,28) che si affaccia sulla via Carlo Felice. Internamente è intonacata e pitturata. I pavimenti sono pistrellati e dotati di battiscopa. I vani sono arredati. Gli infissi interni sono in legno tamburato. I servizi igienici sono dotati di sanitari e accessori e le pareti sono piastrellate. Gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di persiane. La copertura a falde è rifinita con tegole ad eccezione del locale lavanderia che è realizzata con pannelli coibentati.

NOTA: I beni oggetto di stima sono ubicati nella periferia di Sanluri. Sono edificati sulle particella 318 e 1113 del foglio 37. I due lotti sono adiacenti e non sono presenti delimitazioni.

---

### **CONFINI**

---

---

#### **BENE N° 1 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

---

L'immobile confina con il subalterno 3 (stessa ditta e oggetto di perizia), con la via Carlo Felice e con il cortile.

---

#### **BENE N° 2 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

---

L'immobile confina con il subalterno 2 (stessa ditta e oggetto di perizia), con il cortile di pertinenza del fabbricato e con la via Carlo Felice .

---

#### **BENE N° 3 - NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

---

L'immobile confina con il loggiato di ingresso del sub. 2 (stessa ditta e oggetto di perizia), con la via Carlo Felice e con il mappale 164.

---

#### **BENE N° 4 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 4**

---

Il locale è confinante con il sub. 8 (b.c.n.c.) vano scala, il sub 9. (b.c.n.c.) area cortilizia e il sub 5 (stessa ditta).

---

#### **BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 5**

---

Il locale è confinante con il sub. 8 (b.c.n.c.) vano scala, il sub 4. (intestato alla stessa ditta e oggetto di perizia), e il sub. 6 (intestato alla stessa ditta e oggetto di perizia).

#### **BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 6**

Il locale è confinante con il sub 8 (b.c.n.c.) vano scala, il sub 5 (stessa ditta), sub 9 (b.c.n.c.) area cortilizia e la via Carlo Felice.

#### **BENE N° 7 - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 7**

Il locale è confinante con il sub 8 (b.c.n.c.) vano scala, su due lati dall'area cortilizia e dalla via Carlo Felice.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	84,65 mq	100,97 mq	1,00	100,97 mq	2,70 m	1
Balcone	5,58mq	5,58 mq	0,25	1,39 mq	0,00 m	1
Vano scala	4,80 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	0,00 m	T-1
Ingresso coperto	8,21 mq	9,00 mq	0,18	1,62 mq	0,00 m	T
Totale superficie				<b>106,38 mq</b>		

Alla voce ingresso coperto viene indicato l'ingresso prospiciente la pubblica via, utilizzato ad uso esclusivo per l'accesso all'immobile.

Il bene non è divisibili .

#### **BENE N° 2 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	62,65 mq	75,10 mq	1,00	75,10 mq	2,70 m	Primo
Balcone	5,67 mq	5,67 mq	0,25	1,42 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie				<b>76,52 mq</b>		

Il bene non è divisibile .

#### **BENE N° 3 - NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	290,29 mq	317,60 mq	1,00	317,60 mq	3,50 m	T
Totale superficie				317,60 mq		

Il bene non è divisibile.

#### BENE N° 4 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	48,17 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie				55,00 mq		

Il bene non è divisibile.

#### BENE N° 5 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	42,18 mq	48,74 mq	1,00	48,74 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				48,74 mq		

Il bene non è divisibile.

#### BENE N° 6 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	39,94 mq	47,24 mq	1,00	47,24 mq	2,70 m	1
s.n.r. balconi	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				48,39 mq		

Il bene non è divisibile.

#### BENE N° 7 – MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,40 mq	120,95 mq	1,00	120,95 mq	3,00 m	2
s.n.r. balconi	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Terrazza	41,28 mq	46,80 mq	0,25	11,70 mq	0,00 m	2

Terrazza coperta	19,48 mq	19,48 mq	0,40	7,79 mq	2,46 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>141,44 mq</b>		

Il bene non è divisibile.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

L'immobile si presenta in buono stato conservativo, ad accezione del vano scala che collega il piano terra al secondo piano, in cui nel solaio di copertura del vano scala, si notano delle tracce di umidità provenienti dal servizio igienico.

### **BENE N° 2 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

### **BENE N° 3 - NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

I vani adibiti a deposito, officina, esposizione<sup>2</sup> e lavaggio necessitano di manutenzione ordinaria.

### **BENE N° 4 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 4**

L'immobile è in buono stato conservativo.

### **BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 5**

L'immobile è in discreto stato conservativo, ad accezione delle tracce di muffa presenti nel solaio di copertura causate da umidità (ponti termici).

### **BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 6**

L'immobile è in discreto stato conservativo.

### **BENE N° 7 - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB. 7**

L'immobile è in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

---

Le parti comuni sono la rampa carrabile-pedonale di accesso dalla via Carlo Felice e il cortile di pertinenza della particella 318.

### **BENE N° 2 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

---

Le parti comuni sono: la rampa carrabile-pedonale di accesso dalla via Carlo Felice, il cortile di pertinenza della particella 318 e 1113. Dal progetto si evidenzia che l'accesso all'immobile è garantito, per i disabili, da un percorso che ha l'accesso dalla particella 1113 con ingresso da una strada nuova di lottizzazione la via Berlino.

### **BENE N° 3 – NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

---

L'immobile ha in comune la rampa carrabile-pedonale di accesso dalla via Carlo Felice e il cortile di pertinenza della particella 318.

### **BENE N° 4 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 4**

---

Le parti comuni sono il vano scala subalterno 8 (b.c.n.c.) e l'area cortilizia identificato con il subalterno 9.

### **BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 5**

---

Le parti comuni sono il vano scala subalterno 8 (b.c.n.c.) e l'area cortilizia identificato con il subalterno 9.

### **BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 6**

---

Le parti comuni sono il vano scala subalterno 8 (b.c.n.c.) e l'area cortilizia identificato con il subalterno 9.

### **BENE N° 7 – MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 7**

---

Le parti comuni sono il vano scala subalterno 8 (b.c.n.c.) e l'area cortilizia identificato con il subalterno 9.

**BENE N° 1 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	318	2		A/10	2	4,5	106 mq	€ 766,94	T-1	

**Corrispondenza catastale**

Catastalmente l'immobile è censito come ufficio/studio privato, durante il sopralluogo è stato verificato che l'immobile è arredato per civile abitazione. Le difformità interne riguardano una diversa distribuzione degli spazi. Il bagno e l'antibagno formano un unico ambiente con accesso dal disimpegno. I due vani indicati come uffici hanno la muratura che li delimita spostata rispetto al catastale comportando superfici diverse. La variazione catastale comporterebbe un nuovo aggiornamento della planimetria catastale con la procedura docfa.

**BENE N° 2 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	318	3		A/10	2	4,0 vani	77,00 mq	€ 681,72	1	

**Corrispondenza catastale**

Le difformità consistono nella presenza, rispetto all'elaborato grafico, di un disimpegno posizionato nella sala d'attesa a ridosso dei vani ambulatorio. Il disimpegno è stato realizzato con una struttura amovibile in alluminio. Trattandosi di manufatto amovibile si propone la rimozione.

**BENE N° 3 – NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	318	7		C/1	3	215 mq	219 mq	€ 3.442,18	T	

**Corrispondenza catastale**

Nella planimetria catastale non vengono rappresentati i locali ad uso esposizione e il vano ad uso lavaggio e assistenza posizionato al civico 35A. Nel vano esposizione e vendita non viene rappresentato la struttura in alluminio amovibile utilizzata come ufficio. Per regolarizzare la pratica catastale è necessario predisporre un atto di aggiornamento per ampliamento con tipo mappale e docfa.



**BENE N° 4 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1113	4		A10	2	2,5 vani	58,00 mq	€ 426,08	1	

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

**BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1113	5		A10	2	3,00 vani	49,00 mq	€ 511,29	1	

**Corrispondenza catastale**

La distribuzione interna coincide con lo stato rappresentato nella planimetria catastale.

**BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1113	6		A/3	2	2,5 vani	50,00 mq	€ 129,11	1	

**Corrispondenza catastale**

La distribuzione interna coincide con lo stato rappresentato nella planimetria catastale. L'aggiornamento catastale è necessario per il cambio di destinazione d'uso, da civile abitazione a ufficio così come previsto dalla concessione edilizia.

**BENE N° 7 - MANSARDA, UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 7**

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

	37	1113	7		A/3	2	5,5 vani	117,00 mq	€ 284,05	2	
--	----	------	---	--	-----	---	----------	-----------	----------	---	--

### Corrispondenza catastale

La difformità catastale consiste nel mancato inserimento in planimetria del locale lavanderia e della cabina armadio indicata come camera. Per regolarizzare la situazione catastale si dovrebbe aggiornare la planimetria con la procedura docfa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/11/2015	Proprietà a SANLURI il Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 318, Sub. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 106 Rendita € 766,94 Piano T-1

30/06/1987 dati che risalgono all'impianto meccanografico con la categoria in "corso di costruzione".09/01/1998 variazione\_unità edificate in sopraelevazione afferenti (n. A00043.1/1998)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### BENE N° 2 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/11/2015	Proprietà a SANLURI il Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 318, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 4,0 Superficie catastale 77,00 Rendita € 681,72 Piano 1

30/06/1987 dati che risalgono all'impianto meccanografico con la categoria in "corso di costruzione".

09/01/1998 variazione\_unità edificate in sopraelevazione afferenti (n. A00043.1/1998)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### BENE N° 3 – NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/2013 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 318, Sub. 7



	08/09/1962 Proprietà per 1000/1000	Categoria C1 Cl.3, Cons. 215 Superficie catastale 219,00 Rendita € 3.442,18 Piano T
--	------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

variazione del 11/03/2013 protocollo n. CA0050512 in atti dal 11/03/2013 Registrazione: DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 5739.1/2013)

variazione nel classamento del 13/02/2014 protocollo n. CA0029580 in atti dal 13/02/2014 (n. 4631.1/2014)

#### BENE N° 4 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/2003 al 09/11/2015	<p>Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] nata a SANLURI il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1113, Sub. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 58,00 Rendita € 426,08 Piano 1</p>

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2004 protocollo n. CA0043133 in atti dal 13/02/2004 (n. 1566.1/2004)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nella visura catastale risulta che le proprietà sono in comunione dei beni, mentre dall'estratto del certificato di matrimonio si certifica la separazione dei beni.

#### BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/2003 al 09/11/2015	<p>[REDACTED] nato a SANLURI il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] nata a [REDACTED] SANLURI il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1113, Sub. 5 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,0 Superficie catastale 49,00 Rendita € 511,29 Piano 1</p>

COSTITUZIONE del 13/02/2003 protocollo n. 56047 in atti dal 13/02/2003 Registrazione: (n. 279.1/2003)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2004 protocollo n. CA0043133 in atti dal 13/02/2004 n. 1566.1/2004)

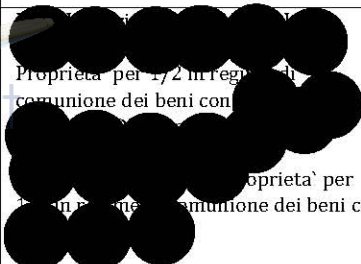
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/05/2007 protocollo n. CA0305856 in atti dal 04/05/2007 (n. 35703.1/2007)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2008 protocollo n. CA0250769 in atti dal 05/05/2008 (n. 13530.1/2008)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nella visura catastale risulta che le proprietà sono in comunione dei beni, mentre dall'estratto del certificato di matrimonio si certifica la separazione dei beni.

#### **BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/2003 al 09/11/2015	 Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1113, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 50,00 mq Rendita € 129,11 Piano 2

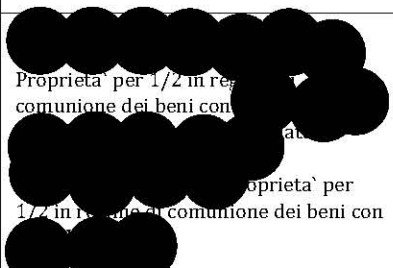
COSTITUZIONE del 13/02/2003 protocollo n. 56047 in atti dal 13/02/2003 (n. 279.1/2003)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2004 protocollo n. CA0043133 in atti dal 13/02/2004 (n. 1566.1/2004)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Catastalmente l'immobile ha destinazione di civile abitazione, mentre dall'esame della documentazione rilasciata dal comune, l'immobile ha la destinazione di ufficio direzionale. Nella visura catastale risulta che le proprietà sono in comunione dei beni, mentre dall'estratto del certificato di matrimonio si certifica la separazione dei beni.

#### **BENE N° 7 - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 7**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/2003 al 09/11/2015	 Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 1113, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 117,00 Rendita € 284,05 Piano 2

COSTITUZIONE del 13/02/2003 protocollo n. 56047 in atti dal 13/02/2003 (n. 279.1/2003)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2004 protocollo n. CA0043133 in atti dal 13/02/2004 (n. 1566.1/2004)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nella visura catastale risulta che le proprietà sono in comunione dei beni, mentre dall'estratto del certificato di matrimonio si certifica la separazione dei beni.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1** - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2



**BENE N° 2** - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3

**BENE N° 3** - NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7



**BENE N° 4** - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 4

**BENE N° 5** - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 5

**BENE N° 6** - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 6

**BENE N° 7** - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 7

---

I fabbricati ricadono nella Sottozona C1 - Espansione con piani attuativi in vigore.

### NORME GENERALI



Sono le aree di espansione destinate alla residenza, ai servizi strettamente connessi con la residenza ed ai servizi pubblici quali: S1 (Aree per l'istruzione). Nella zona C è ammesso l'insediamento di uffici, servizi di ristoro e ricettivi, servizi sanitari, servizi per il culto, attività artigianali e attività commerciali. In assenza di Piano Attuativo sono ammessi solo gli interventi di demolizione, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Le Zone di Espansione, suddivise in 9 sottozone, sono caratterizzate da diversa densità edilizia, volumetria, altezza, tipo edilizio e cessioni. Il distacco per edifici non aderenti è stabilito in m 10,00. Distacco dai confini m 5,00.- Arretramento fronte strada m 5,00. Recinzioni: Altezza massima m 2,50 di cui massimo m 1,00 a parete piena, la restante altezza sarà a giorno. Nella formazione dei Piani di Lottizzazione si dovranno individuare le aree per i Servizi primari e secondari e per il parcheggio secondo la dotazione prevista per ciascuna sottozona.

#### Sottozona C1:

Sono le aree con Piani di Lottizzazione già convenzionati e le aree interessate dai Piani di Edilizia Economica e Popolare già attuati. L'edificazione è regolata dalle norme dei Piani Attuativi vigenti. La normativa di questi prevale su eventuali norme diverse del P.U.C. Eventuali modifiche alla distribuzione dei lotti dovranno rispettare la superficie del lotto minimo pari a mq 180.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---





## **BENE N° 1 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

---

Con la variante in corso d'opera, C.E. n. C132 del 10.10.1997 "Variante in corso d'opera e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in via Carlo Felice" si modificavano il numero delle unità immobiliari con le destinazioni. Il locale interessato veniva realizzato con la destinazione studio privato. Durante il sopralluogo, le difformità riscontrate sono che l'immobile è utilizzato e arredato per abitazione, nel servizio igienico è stato demolito il muro che delimitava bagno e antibagno formando un unico ambiente, i vani con destinazione uffici hanno una diversa distribuzione, in quanto è stato realizzato un vano più piccolo, nel progetto si presentavano due vani di mq 25,127 mq e 16,104, attualmente hanno una superficie di circa 10,50 mq e 32,00 mq. Nel cortile retrostante da cui si può accedere, è presente una recinzione in muratura a giorno che delimita un'area cortilizia ad uso esclusivo dell'unità. Non sono stati reperiti autorizzazioni, l'opera non è conforme al progetto e non sanabile, in quanto occupa porzione dell'area cortilizia, bene comune a tutte le unità e oggetto di perizia.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## **BENE N° 2 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

---

Con la variante in corso d'opera, C.E. n. C132 del 10.10.1997 "Variante in corso d'opera e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in via Carlo Felice" si modificavano il numero delle unità immobiliari con le destinazioni. Il locale interessato veniva realizzato con la destinazione di "guardia medica" con nota integrativa il progettista specificava che il locale avrebbe avuto la destinazione di ambulatorio ad uso pubblico generico. Durante il sopralluogo, la difformità rilevata è quella della realizzazione di un disimpegno di circa mq 4,50 che ha occupato parte della sala di attesa, costruito con struttura amovibile in alluminio anodizzato. di conseguenza la rampa amovibile per il bagno disabili è posizionata diversamente. Non è necessario, proporre un aggiornamento in quanto trattasi di opera amovibile e semplici da rimuovere.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

### **BENE N° 3 – NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

---

Durante le verifiche presso gli uffici comunali, è scaturito che l'immobile è stato oggetto di sanatoria (pratica n°0659538012 del 21.08.1986), l'iter della pratica non è stato chiuso. dal colloquio con il tecnico comunale è stato chiarito che per regolarizzare la pratica la documentazione richiesta è in funzione delle carenze rilevate in fase istruttoria rispetto alla documentazione già trasmessa con la richiesta del condono edilizio, con riferimento agli elementi previsti dall'art. 40 della L.R. n. 23/1985 e ss.mm.ii.. Generalmente vengono richiesti gli elaborati grafici che devono rappresentare compiutamente le opere di cui si chiede il condono, che risultano descritte solo sommariamente con l'indicazione della volumetria o della superficie utili alla determinazione dell'oblazione. Sono inoltre richiesti tutti gli elementi necessari alla determinazione del contributo di costruzione, quali computo metrico e tabelle parametriche.

Successivamente alla pratica di condono è stata presentata la pratica n° 37 prot. n. 536, pratica n. 14/87 avente per oggetto "completamento di un fabbricato uso commerciale e abitazione in via C. Felice" C.E. n. 37 del 29.02.1988

Verificando gli ultimi elaborati depositati in comune si evince che i locali, indicati nello schema di rilievo, esposizione<sup>2</sup> e lavaggio non sono autorizzati. L'abuso non è sanabile.

Inoltre nel vano scala del sub. 2, sulla parete interna del fabbricato oggetto di descrizione è stata inserita una porta che permette l'accesso al sottoscala, utilizzato come archivio dal locale commerciale. Si propone la chiusura con muratura della porta.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. E' stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

NOTA. Con la variante alla concessione edilizia n. C132 del 10.12.1997 venivano assegnati al locale commerciale mq 66,48 di parcheggio, sul posto non sono stati identificati i parcheggi.

### **BENE N° 4 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 4**

---

Verificando lo stato attuale con l'allegato alla concessione C10 del 31.01.2001, si evince una differenza di superficie e di distribuzione interna dei vani. Il progetto prevedeva una superficie utile di mq 58,89 mentre dal rilievo effettuato si riscontra una superficie utile di circa mq 48,17. La differenza è causata dal fatto che la superficie mancante è stata accorpata all'immobile confinante (sub. 5) intestato alla stessa ditta e oggetto di perizia. Per regolarizzare la situazione urbanistica si dovrebbe presentare una pratica in acceramento di conformità coinvolgendo anche l'immobile confinante (sub.5).

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è presente il certificato di agibilità.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***



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



#### **BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 5**

Durante il sopralluogo si è riscontrato che lo stato di progetto (allegato alla concessione C10 del 31.01.2001) non è conforme allo stato di fatto. Attualmente il locale risulta composto da tre vani un servizio igienico e un disimpegno con una superficie utile di 42,18 mq, mentre nel progetto, C.E.C10 del 31.01.2001, risulta composto da due vani un wc con antibagno con una superficie utile di mq 36,01. La superficie reale è maggiore di quella progettuale perchè si è ricavato circa mq 6,17 dal locale confinante, sub. 4 (intestato alla stessa ditta e oggetto di perizia). Per regolarizzare la situazione, si dovrebbe presentare un progetto in accertamento conformità, pagando gli oneri e le spese tecniche.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è presente il certificato di agibilità.

##### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



#### **BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 6**

L 'ultima concessione edilizia C.E.C10 del 31.01.2001 con oggetto "variante di progetto per la realizzazione di un fabbricato da adibire ad uso commerciale-direzionale sito in via Carlo Felice"

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo progetto approvato. Si precisa che nel progetto ha come destinazione d'uso quella di ufficio, mentre catastalmente ha destinazione di civile abitazione.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è presente il certificato di agibilità.

##### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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





NOTA. Ai fini della stima verrà considerato con la destinazione di ufficio studio privato.

#### **BENE N° 7 – MANSARDA, UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 7**

L'ultimo progetto approvato Prot. n° 6590 del 27/12/2019 è la variante (in corso d'opera) al Permesso di Costruire n. 33/2017 del 27/12/2017, inerente al progetto di "Accertamento di Conformità e contestuale realizzazione di un ampliamento volumetrico"

La difformità tra lo stato di progetto e lo stato di fatto è nella cabina armadio comunicante direttamente alla camera da letto e non dal disimpegno. Essendo opere interne che non modificano le superfici si propone di riportare la distribuzione come da progetto.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è presente il certificato di agibilità.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**NOTA** bene 1-2-3-4-5-6-7-

Il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n. C81 del 01.12.99 che prevedeva la realizzazione di un fabbricato edificato al piano interrato, terra, primo e sottotetto da adibire a commerciale-direzionale. Il lotto risultava asservito ad un lotto adiacente in zona C, di proprietà della stessa ditta e oggetto di perizia (foglio 37 mappale 318 sub. 2, 3, 7) per quanto riguarda una parte di area destinata a verde, percorso disabili e parcheggi. Con verbale della commissione edilizia n. 226 del 20.09.2000 esprimeva parere favorevole con la soluzione che prevedeva la modifica degli accessi carrai e dei parcheggi delle unità. A tale scopo si utilizzava parte dell'area sopraccitata in zona "C". Con la concessione C010 del 31.01.01 il tecnico progettista presentava una nuova distribuzione dei parcheggi. Durante il sopralluogo gli spazi dei parcheggi non sono stati individuati perchè non segnati, l'area cortilizia era libera. Faccendo un raffronto con l'elaborato catastale si nota una diversa distribuzione dei parcheggi per l'assenza di un posto auto.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato edificato sulla particella 318 si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, esternamente si presenta intonacato e pitturato. La copertura è a falde rifinite con tegole. Gli spazi esterni sono in batutto di calcestruzzo.

#### **BENE N° 1 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

Internamente le pareti sono intonacate e pitturate e l'altezza utile è di m 2,70, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in pvc dotati di avvolgibili in plastica. I pavimenti sono piastrellati e dotati di battiscopa. Gli impianti, idrico elettrico, termico sono sottotraccia.

#### **BENE N° 2 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

---

Internamente le pareti sono intonacate e pitturate e l'altezza utile è di m 2,70, gli infissi interni sono in legno tamburato ad eccezione del vano disimpegno che è realizzato in alluminio. Gli infissi esterni sono in alluminio dotati di avvolgibili. I pavimenti sono piastrellati e dotati di battiscopa. Sono presenti pompe di calore. Gli impianti, idrico elettrico, termico sono sottotraccia.

#### **BENE N° 3 – NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

---

Internamente le pareti sono intonacate e pitturate, l'altezza utile è di m 3,50 è presente un controsoffitto. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in pvc dotati di ampie vetrine che si affacciano sulla pubblica via. I pavimenti sono piastrellati e dotati di battiscopa. Gli impianti, idrico elettrico, termico sono sottotraccia.

#### **BENE N° 4 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 4**

---

I solai interpiano sono realizzati in struttura mista del tipo latero-cemento con travetti e pignatte la copertura a falde è rifinita con tegole in laterizio. I tramezzi interni sono in laterizio intonacati e pitturati. I pavimenti sono piastrellati e forniti di battiscopa. Il servizio igienico è funzionante e fornito di accessori, le pareti sono rivestite sino ad un'altezza di circa 2,00 m con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio muniti di persiane. Gli impianti sono sotto traccia, non sono stati reperiti le certificazioni.

#### **BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 5**

---

I solai interpiano sono realizzati in struttura mista del tipo latero-cemento con travetti e pignatte la copertura a falde è rifinita con tegole in laterizio. I tramezzi interni sono in laterizio intonacati e pitturati. I pavimenti sono piastrellati e forniti di battiscopa. I servizi igienici sono funzionanti forniti di accessori, le pareti sono rivestite sino ad un'altezza di circa 2,00 m con piastrelle in gres ceramico. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio muniti di persiane. Gli impianti sono sotto traccia, non sono stati reperiti le certificazioni.

#### **BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 6**

---

I solai interpiano sono realizzati in struttura mista del tipo latero-cemento con travetti e pignatte la copertura a falde è rifinita con tegole in laterizio. I tramezzi interni sono in laterizio intonacati e pitturati. I pavimenti sono piastrellati e forniti di battiscopa. I servizi igienici sono funzionanti forniti di accessori, le pareti sono rivestite sino ad un'altezza di circa 2,00 m con piastrelle in gres ceramico. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio muniti di persiane. Gli impianti sono sotto traccia, non sono stati reperiti le certificazioni.

#### **BENE N° 7 – MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 7**

---

I solai interpiano sono realizzati in struttura mista del tipo latero-cemento con travetti e pignatte la copertura a falde è rifinita con tegole in laterizio ad eccezione del locale lavanderia che la copertura è realizzata con una struttura in scattolato a sostegno di pannelli coibentati. I tramezzi interni sono in laterizio intonacati e pitturati. I pavimenti sono piastrellati e forniti di battiscopa. I servizi igienici sono



funzionanti forniti di accessori, le pareti sono rivestite sino ad un'altezza di circa 2,00 m con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio muniti di persiane. Gli impianti sono sotto traccia, non sono stati reperiti le certificazioni.

**I beni N° 4-5-6-7-** Il fabbricato esternamente è intonacato e intonacato e pitturato. I percorsi esterni sono in battuto di calcestruzzo.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1** - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2

**BENE N° 2** - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3

**BENE N° 3** - NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7

---

I beni N° 1-2-3- oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]  
09025 - Sanluri (SU)  
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

**BENE N° 4** - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 4

**BENE N° 5** - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 5

**BENE N° 6** - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 6

**BENE N° 7** - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 7

---

I beni N° 4-5-6-7- oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]  
via [REDACTED]



•

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

•

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

L'immobile risulta occupato con contratto di comodato gratuito.

Il contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/10/2014 N. 1207
- Scadenza contratto: 06/10/2026

La durata del comodato è di 12 anni. La registrazione è antecedente alla trascrizione del pignoramento (17.12.2015).

In allegato il contratto di comodato.

### **BENE N° 2 – UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

Durante il sopralluogo l'immobile risultava occupato. Non è stata fornita copia del contratto di affitto. Con richiesta del 12.02.2020 numero protocollo 0010970 presso l'Agenzia delle entrate, la richiesta non ha prodotto contratti di locazione.

### **BENE N° 3 – NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

L'immobile risulta occupato.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/03/2015 N. 401
- Scadenza contratto: 01/04/2021 con rinnovo per altri sei anni

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.300,00 (milletrecento/00) + IVA

La registrazione è antecedente la trascrizione del pignoramento (17.12.2015). In allegato il contratto di affitto

### **BENE N° 4 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 4**

---

Durante il sopralluogo l'immobile era occupato da una attività di acconciatore per donna. Dalla richiesta del 12.02.2020 numero protocollo 0010970 presso l'Agenzia delle entrate, (gestione e controlli atti) non sono stati rilasciati copie di atti/contratti di affitto. [redacted] rilascia copia del contratto di locazione, [redacted] (locatore) e la ditta individuale parrucchiera C. P. (conduttore). Il contratto del 01.12.2020 non ha estremi di registrazione.

### **BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 5**

---

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo l'immobile era arredato e utilizzato come abitazione. Dalla richiesta del 12.02.2020 numero protocollo 0010970 presso l'Agenzia delle entrate, (gestione e controlli atti) non sono stati rilasciati copie di atti/contratti di affitto.

### **BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 6**

---

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo l'immobile era arredato e utilizzato come abitazione. Dalla richiesta del 12.02.2020 numero protocollo 0010970 presso l'Agenzia delle entrate, (gestione e controlli atti) non è stato rilasciato copia di contratti di locazione.

### **BENE N° 7 - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 7**

---

L'immobile è occupato.

Il contartto di comodato d'uso gratuito è stato registrato il 15 gennaio 2015 n° 19T presso l'Agenzia delle Entrate\_ufficio territoriale di Sanluri.

La durata del contratto viene indicata come a "tempo illimitata" a partire dalla data del 14.01.2015

La registrazione è antecedente la trascrizione del pignoramento (17.12.2015)

In allegato il contratto di affitto

---

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 1 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

**BENE N° 2 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

**BENE N° 3 - NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

---

Non sono stati riscontrati vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 4**

**BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 5**

**BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 6**

**BENE N° 7 - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 7**

---

Non sono stati riscontrati vincoli od oneri condominiali.

---

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 2**

**BENE N° 2 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 3**

**BENE N° 3 - NEGOZIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 318 SUB. 7**

---

Nella nota di trascrizione dell'atto di vendita "di tratto di terreno in località Sa Piscina di mq 540 circa distinto al C. T. al foglio 37 mappale 318", notaio Secchi del 18.02.1986 rep. 16063/4077, viene precisato che sul terreno, oggetto di compravendita, "esiste un pozzo d'acqua al quale ha diritto di attingere acqua il confinante terreno di proprietà del venditore [REDACTED]. L'acqua dovrà essere prelevata a mezzo di autopompa.

Non sono presenti censo, livello, usi civici.

**BENE N° 4 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 4**

**BENE N° 5 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 5**

---



**BENE N° 6 - UFFICIO, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 6**

**BENE N° 7 - MANSARDA, FOGLIO 37 PARTICELLA 1113 SUB 7**

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU) - via Carlo Felice n° 35, piano primo/terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 318, Sub. 2, Categoria A10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, ritenendo che questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e di recenti compravendite, è risultato, per immobili ad uso ufficio con stato conservativo normale, un prezzo di vendita che oscilla tra 750,00 e 1.000,00 Euro per mq di superficie commerciale. Considerando lo stato dell'immobile e la negatività del mercato immobiliare, si ritiene congruo applicare il valore medio pari a € 875,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Sanluri (SU) - via Carlo Felice n°35, piano Primo	106,38 mq	875,00 €/mq	€ 93.082,50	100,00	€ 93.082,50
Valore di stima:					€ 93.082,50

### LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato in Sanluri (SU) - via Carlo Felice n° 35 posizionato al piano primo. Identificato al N.C.E.U. Fg. 37, Part. 318, Sub. 3, destinazione ufficio (ambulatorio medico). Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, ritenendo che questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e di recenti compravendite, è risultato, per immobili ad uso ufficio con stato conservativo normale, un prezzo di vendita che oscilla tra 750,00 e 1.000,00 Euro per mq di superficie commerciale. Considerando lo stato dell'immobile e la negatività del mercato immobiliare, si ritiene congruo applicare il valore medio pari a € 875,00. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------	----------	--------

			<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 2</b> - Ufficio Sanluri (SU) - via Carlo Felice n°35, piano Primo	76,52 mq	875,00 €/mq	€ 66.955,00	100,00	€ 66.955,00
				Valore di stima:	€ 66.955,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Sanluri (SU) - via Carlo Felice n°35, con destinazione commerciale è posizionato al piano terra, nella via Carlo Felice n. 35. Identificato al N.C.E.U. Fg. 37, Part. 318, Sub. 7, Categoria C1.

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, ritenendo che questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e di recenti compravendite, è risultato, per immobili ad uso ufficio con stato conservativo normale, un prezzo di vendita che oscilla tra 750,00 e 1.000,00 Euro per mq di superficie commerciale. Considerando lo stato dell'immobile e la negatività del mercato immobiliare in particolare di quello commerciale, si ritiene congruo applicare il valore minimo pari a € 750,00. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 3</b> - Negozio Sanluri (SU) - via Carlo Felice n°35, piano Terra	317,60 mq	750,00 €/mq	€ 238.200,00	100,00	€ 238.200,00
				Valore di stima:	€ 238.200,00

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU) - via Carlo Felice 25 piano primo.

Identificato al N.C.E.U. al Fg. 37, Part. 1113, Sub. 4, Categoria A10  
Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, ritenendo che questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e di recenti compravendite, è risultato, per immobili ad uso ufficio con stato conservativo normale, un prezzo di vendita che oscilla tra 750,00 e 1.000,00 Euro per mq di superficie commerciale. Considerando lo stato dell'immobile e la negatività del mercato immobiliare, si ritiene congruo applicare il valore medio pari a € 875,00.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà  $\frac{1}{2}$  e  $\frac{1}{2}$ .



<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
-----------------------------	---------------------------------	------------------------	---------------------------	-------------------------	---------------

<b>Bene N° 4</b> - Ufficio Sanluri (SU) - via Carlo Felice 25	55,00 mq	875,00 €/mq	€ 48.125,00	100,00	€ 48.125,00
Valore di stima:					€ 48.125,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU) - via Carlo Felice 25 pino primo.  
Identificato al N.C.E.U. Fg. 37, Part. 1113, Sub. 5, Categoria A10. Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, ritenendo che questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e di recenti compravendite, è risultato, per immobili ad uso ufficio con stato conservativo normale, un prezzo di vendita che oscilla tra 750,00 e 1.000,00 Euro per mq di superficie commerciale. Considerando lo stato dell'immobile e la negatività del mercato immobiliare, si ritiene congruo applicare il valore minimo pari a € 750,00.



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà  1/2 e  1/2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Ufficio Sanluri (SU) - via Carlo Felice 25	48,74 mq	750,00 €/mq	€ 36.555,00	100,00	€ 36.555,00
Valore di stima:					€ 36.555,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU) - via Carlo Felice 25, piano Primo  
Identificato al N.C.E.U. al Fg. 37, Part. 1113, Sub. 6, Categoria A3. Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, ritenendo che questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e di recenti compravendite, è risultato, per immobili ad uso ufficio con stato conservativo normale, un prezzo di vendita che oscilla tra 750,00 e 1.000,00 Euro per mq di superficie commerciale. Considerando lo stato dell'immobile e la negatività del mercato immobiliare, si ritiene congruo applicare il valore medio pari a € 875,00.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà  1/2 e  1/2.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 6</b> - Ufficio Sanluri (SU) - via Carlo Felice 25, piano Primo	48,39 mq	875,00 €/mq	€ 42.341,25	€ 100,00	€ 42.341,25



Valore di stima:	€ 42.341,25
------------------	-------------

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Mansarda ubicata a Sanluri (SU) - via Carlo Felice 25 piano secondo (mansarda).  
Identificato al N.C.E.U. al Fg. 37, Part. 1113, Sub. 7, Categoria A3. Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, ritenendo che questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e di recenti compravendite, è risultato, per immobili ad uso ufficio con stato conservativo normale, un prezzo di vendita che oscilla tra 800,00 e 1.050,00 Euro per mq di superficie commerciale. Considerando lo stato dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio pari a € 925,00.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà  ½ e  ½.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Mansarda Sanluri (SU) - via Carlo Felice 25	141,44 mq	925,00 €/mq	€ 130.832,00	100,00	€ 130.832,00
Valore di stima:					€ 130.832,00

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

Cagliari, li 26/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carboni Leana

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01\_Inquadramento
- ✓ 001\_Estratto mappa
- ✓ 02A elaborato e planimetrie catastali particella 318 sub. 2,3,7.
- ✓ 02B elaborato e planimetrie catastali particella 1113 sub. 4,5,6,7.
- ✓ 03A Visure catastali particella 318 sub. 2,3,7.
- ✓ 03B Visure catastali particella 1113 sub. 4,5,6,7.
- ✓ 04\_Contratti di locazione
- ✓ 05A-05B Agibilità, progetti, C.E.

- ✓ 06 Rilievi
- ✓ 07 Foto

