
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Melis Giorgia, nell'Esecuzione Immobiliare 675/2013 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Sardo S.p.a.

Codice fiscale: 00232340927

Partita IVA: 00232340927

Viale Bonaria

09100 - Cagliari (CA)

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

Con udienza del 14/04/2015, il sottoscritto Ing. Melis Giorgia, con studio in Via Monte Grappa, 19 - 09122 - Cagliari (CA), email giorgiam80@libero.it, PEC giorgia.melis@ingpec.eu, Tel. 070 3511 091 , Fax 070 3511091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Greco Stefano presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone
- **Bene 2** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone
- **Bene 3** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone
- **Bene 4** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1980 al 10/02/1997	[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 1/1 del lotto di sedime del fabbricato	Compravendita dell'area edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 10/02/1997 al 20/03/2001	[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 1/1 del lotto di sedime del fabbricato.	Compravendita dell'area edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notalo Roberto Vacca	10/02/1997	135322	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	11/02/1997	3252	2282
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/1997 al 10/10/2015		Compravendita del fabbricato			
[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/1 del fabbricato. N.B. L'edificazione del fabbricato ebbe inizio sotto la proprietà [redacted]		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Vacca	20/03/2001	158706	38224
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	22/03/2001	10407	7499
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	09/04/2001	1528	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 16/12/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Cagliari il 13/12/1997
 Reg. gen. 29706 - Reg. part. 4296
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.197.482,79
 A favore di Banca CIS Spa
 Contro [redacted]
 Rogante: Notaio Vacca Roberto
 Data: 12/12/1997
 N° repertorio: 140476
 Note: Gravante su NCT F.D/2 mapp.1000
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Cagliari il 06/11/2006
 Reg. gen. 45126 - Reg. part. 7843
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di Banca Intesa Spa
 Contro [redacted]
 Rogante: Ivo Paganelli
 Data: 03/11/2006
 N° repertorio: 14003



N° raccolta: 4707

Note: Dalla annotazione n. 2934 del 08/05/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) sugli immobili NCEU f.B/2 mapp.1873 sub.378 e 348 grava quota mutuo di euro 420.000,00 e sugli immobili NCEU f.B/2 mapp.379 e 349 grava quota mutuo di euro 330.000,00.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 28/04/2014

Reg. gen. 10457 - Reg. part. 913

Quota: 1/1

Importo: € 207.400,00

A favore di Banco di Sardegna SpA

Contro [REDACTED]

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 19/03/2014

N° repertorio: 1458/2014

Note: Il presente decreto ingiuntivo ha come soggetto contro n°2 il legale rappresentante della ditta pignorata, il Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] i [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 13/07/2012

Reg. gen. 18897 - Reg. part. 14972

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: L'esecuzione R.Es.72/12 è stata oggetto di riduzione di pignoramento.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 16/12/2013

Reg. gen. 29922 - Reg. part. 23500

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Sardo S.p.a.

Contro [REDACTED]

DESCRIZIONE

BENE 1 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PLATONE

Immobile ubicato nella frazione di Pirri in prossimità di parcheggi pubblici, Poste Italiane ed altre attività commerciali.

CONFINI

L'immobile si trova inserito all'interno di un complesso immobiliare, circondato da area cortilizia condominiale. Detto complesso confina sul lato sud con la Via Su Planu, sul lato nord con un percorso pedonale d'accesso allo stabile che parte dalla Via Socrate sino alla Via Platone, sul lato est confina in parte con la Via Socrate ed in parte con un'area edificata, mentre sul lato ovest confina con un'area edificata prospiciente la Via Platone.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	91,85 mq	102,68 mq	1,00	102,68 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				102,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONDIZIONI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato ed utilizzato come ufficio da persone diverse dal proprietario.

Il legale rappresentante della proprietà Sig. [REDACTED] dichiara che gli occupanti si trovano all'interno in virtù di un preliminare di vendita in sospeso.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito all'interno di un contesto condominiale, costituito da un palazzo suddiviso in diversi blocchi con diversi accessi pedonali e carrabili, camminamenti e cortile pavimentati ed una piccola parte piantumata in corrispondenza dell'ingresso condominiale pedonale.

Costituiscono parti comuni anche gli ascensori dei vari blocchi ed i vani scala, come pure i corridoi e la viabilità delle parti destinate a parcheggio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	1873	379	3	A10	1	3,5		777,27	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme dalla planimetria catastale, in quanto è presente una diversa suddivisione delle partizioni interne ed è stata eliminata una parete che separava l'immobile da un vano tecnico, ricavando un piccolissimo spazio accanto al portone d'ingresso all'unità immobiliare.

Al fine di regolarizzare la situazione è necessaria la presentazione di un Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni, ad eccezione dell'annessione del piccolo vano tecnico che essendo di



natura condominiale deve tornare tale provvedendo a realizzare nuovamente il muro divisorio eliminato.

La spesa in entrambi i casi si aggira intorno ad un importo indicativo ma non esaustivo di circa 1.500,00 euro.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1998 al 20/03/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 67 Categoria F4 Piano T
Dal 20/03/2001 al 03/11/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 67 Categoria F4 Piano T
Dal 03/11/2004 al 11/11/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 375 Categoria F4 Piano t
Dal 11/11/2005 al 10/10/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 379, Zc. 3 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 777,27 Piano T

Il subalterno 67 cambia identificativo in 375 a seguito di FRAZIONAMENTO del 03/11/2004 n. 95744.1/2004 in atti

dal 03/11/2004 (protocollo n. CA0412475) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI, dopo il quale cambia nuovamente identificativo in subalterno 379 a seguito di DIVISIONE del 11/11/2005 n. 25100.1/2005 in atti dal

11/11/2005 (protocollo n. CA0278937) DIVISIONE.

I titolari attuali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato ad ufficio, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "C1*-Zona superfici fondiaria già assoggettate a piano attuativo" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°74/12, prot.495 del 17/01/1985, successiva Autorizzazione Edilizia n°25/97A prot.499 del 13/01/1997, successiva Autorizzazione Edilizia n°82/98A del 03/02/1998 ed infine successiva Concessione in Sanatoria n°217 del 02/03/2007.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'intero complesso risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n°74/12, di cui al prot.495 del 17/01/1985, successiva Autorizzazione Edilizia n°25/97A prot.499 del 13/01/1997, successiva Autorizzazione Edilizia n°82/98A del 03/02/1998. Infine l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto di Condono Edilizio, ottenendo la Concessione in Sanatoria n°217 del 02/03/2007.

In fase di sopralluogo si è riscontrata una difformità in merito alla suddivisione degli spazi interni, in quanto vi è una diversa suddivisione delle partizioni interne ed è stata eliminata una parete che separava l'immobile da un vano tecnico, ricavando un piccolissimo spazio accanto al portone d'ingresso all'unità immobiliare.

Al fine di regolarizzare la situazione sarebbe necessario uno studio progettuale per appurare se la nuova suddivisione rispetta i requisiti urbanistici ed igienico sanitari. Nel caso lo studio di fattibilità risulti rispettare dette caratteristiche sarà necessaria una pratica del tipo accertamento di conformità, meglio definita come "Opere eseguite in assenza di SCIA ai sensi dell'art.14, comma 2 della L.R. 8/2015". Invece in caso negativo sarà necessario demolire alcune pareti divisorie interne che suddividono gli uffici e realizzarle una nuova per separare il vano tecnico, rendendo la situazione conforme a quella riportata nell'ultimo condono edilizio approvato.

Nel primo caso i costi da sostenere sono prevalentemente spese tecniche e sanzioni amministrative, per un importo indicativo ma non esaustivo di circa 6.000,00 euro.

Nel secondo caso invece per ripristinare lo stato dei luoghi le spese da sostenere sono pari ad un importo indicativo ma non esaustivo di circa 8.500,00 tra opere e spese tecniche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in un eccellente stato di manutenzione e risulta inserita all'interno di un palazzo, ed ubicato al piano terreno.

L'altezza interna dell'unità è pari a 2,50 metri. Il solaio di copertura è del tipo laterocementizio e costituisce il solaio di interpiano con l'unità immobiliare sovrastante non interessata dall'esecuzione in oggetto. Quest'ultimo risulta intonacato e tinteggiato nell'intradosso.

Le pareti sia internamente che esternamente risultano finite con intonaco e tinteggiatura.

I pavimenti sono del tipo in piastrelle di ceramica monocottura, ed ogni ambiente è dotato di zoccolino battiscopa perimetrale in gres porcellanato.

Gli infissi dell'unità immobiliare sono costituiti da finestre in legno con vetro singolo esposte prevalentemente ad Ovest, mentre il portoncino d'accesso dal vano condominiale è del tipo blindato.

L'impianto elettrico sembra essere in ordine e funzionante.

L'unità attualmente è dotata di pompe di calore autonome, che però secondo quanto dichiarato dal legale rappresentante della [REDACTED] sono di proprietà degli attuali inquilini, che con tutta probabilità le smonteranno al termine della locazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Secondo quanto dichiarato dall'esecutato l'immobile risulta occupato temporaneamente in forza di un preliminare di vendita che non è stato fornito alla CTU scrivente ne tanto meno registrato.

Allo scopo si allega la dichiarazione da parte dell'Agenzia delle Entrate sulla inesistenza di atti registrati inerenti l'immobile in oggetto.

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1980 al 10/02/1997	[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 1/1 del lotto di sedime del fabbricato	Compravendita dell'area edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 10/02/1997 al	[REDACTED]	Compravendita dell'area edificabile			

ASTE GIUDIZIARIE.it



20/03/2001	[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/1 del lotto di sedime del fabbricato.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Roberto Vacca	10/02/1997	135322		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Cagliari	11/02/1997	3252	2282	
		Registrazione				
Compravendita del fabbricato						
Dal 20/03/1997 al 10/10/2015	[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/1 del fabbricato. N.B. L'edificazione del fabbricato ebbe inizio sotto la proprietà [redacted]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Roberto Vacca	20/03/2001	158706	38224	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Cagliari	22/03/2001	10407	7499	
		Registrazione				
Compravendita del fabbricato						
Trascrizione						
Registrazione						
Compravendita del fabbricato						
Trascrizione						
Registrazione						
Compravendita del fabbricato						
Trascrizione						
Registrazione						

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 16/12/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Cagliari il 13/12/1997
 Reg. gen. 29706 - Reg. part. 4296
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.197.482,79
 A favore di Banca CIS Spa
 Contro [redacted]
 Rogante: Notaio Vacca Roberto
 Data: 12/12/1997
 N° repertorio: 140476
 Note: Gravante su NCT F.D/2 mapp.1000
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Cagliari il 06/11/2006
 Reg. gen. 45126 - Reg. part. 7843
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.200.000,00

A favore di Banca Intesa Spa

Contro [REDACTED]

Rogante: Ivo Paganelli

Data: 03/11/2006

N° repertorio: 14003

N° raccolta: 4707

Note: Dalla annotazione n. 2934 del 08/05/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) sugli immobili NCEU f.B/2 mapp.1873 sub.378 e 348 grava quota mutuo di euro 420.000,00 e sugli immobili NCEU f.B/2 mapp.379 e 349 grava quota mutuo di euro 330.000,00.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 28/04/2014

Reg. gen. 10457 - Reg. part. 913

Quota: 1/1

Importo: € 207.400,00

A favore di Banco di Sardegna SpA

Contro [REDACTED]

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 19/03/2014

N° repertorio: 1458/2014

Note: Il presente decreto ingiuntivo ha come soggetto contro n°2 il legale rappresentante della ditta pignorata, il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 13/07/2012

Reg. gen. 18897 - Reg. part. 14972

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: L'esecuzione R.Es.72/12 è stata oggetto di riduzione di pignoramento.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 16/12/2013

Reg. gen. 29922 - Reg. part. 23500

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Sardo S.p.a.

Contro [REDACTED]

DESCRIZIONE

BENE 2 - UFFICIO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PLATONE

Immobile ubicato nella frazione di Pirri in prossimità di parcheggi pubblici, Poste Italiane ed altre attività commerciali.

CONFINI

L'immobile si trova inserito all'interno di un complesso immobiliare, circondato da area cortilizia condominiale. Detto complesso confina sul lato sud con la Via Su Planu, sul lato nord con un percorso



pedonale d'accesso allo stabile che parte dalla Via Socrate sino alla Via Platone, sul lato est confina in parte con la Via Socrate ed in parte con un'area edificata, mentre sul lato ovest confina con un'area edificata prospiciente la Via Platone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	111,05 mq	124,91 mq	1,00	124,91 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONDIZIONI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non occupato e privo di arredi.

Lo stesso si presentava in evidente stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito all'interno di un contesto condominiale, costituito da un palazzo suddiviso in diversi blocchi con diversi accessi pedonali e carrabili, camminamenti e cortile pavimentati ed una piccola parte piantumata in corrispondenza dell'ingresso condominiale pedonale.

Costituiscono parti comuni anche gli ascensori dei vari blocchi ed i vani scala, come pure i corridoi e la viabilità delle parti destinate a parcheggio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	1873	378	3	A10	1	5,5		1221,42	T	

Corrispondenza catastale

La situazione reale corrisponde alla planimetria catastale.

Per tanto non è necessaria alcuna modifica.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1998 al 20/03/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 67 Categoria F4 Piano T
Dal 20/03/2001 al 03/11/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 67 Categoria F4 Piano T
Dal 03/11/2004 al 11/11/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 375 Categoria F4 Piano T
Dal 11/11/2005 al 10/10/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 378, Zc. 3 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.221,42 Piano T

Il subalterno 67 cambia identificativo in 375 a seguito di FRAZIONAMENTO del 03/11/2004 n. 95744.1/2004 in atti

dal 03/11/2004 (protocollo n. CA0412475) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI, dopo il quale cambia nuovamente identificativo in subalterno 378 a seguito di DIVISIONE del 11/11/2005 n. 25100.1/2005 in atti dal

11/11/2005 (protocollo n. CA0278937) DIVISIONE.

I titolari attuali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato ad ufficio, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "C1*-Zona superfici fondiaria già assoggettate a piano attuativo" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°74/12, prot.495 del 17/01/1985, successiva Autorizzazione Edilizia n°25/97A prot.499 del 13/01/1997, successiva Autorizzazione Edilizia n°82/98A del 03/02/1998 ed infine successiva Concessione in Sanatoria n°218 del 02/03/2007.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero complesso risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n°74/12, di cui al prot.495 del 17/01/1985, successiva Autorizzazione Edilizia n°25/97A prot.499 del 13/01/1997, successiva Autorizzazione Edilizia n°82/98A del 03/02/1998. Infine l'immobile oggetto di esecuzione è stato oggetto di Condono Edilizio, ottenendo la Concessione in Sanatoria n°218 del 02/03/2007.

L'immobile risulta conforme all'ultima Concessione in Sanatoria rilasciata.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in uno stato di manutenzione carente e risulta inserita all'interno di un palazzo, ed ubicato al piano terreno.

L'altezza interna dell'unità è pari a 2,50 metri. Il solaio di copertura è del tipo laterocementizio e costituisce il solaio di interpiano con l'unità immobiliare sovrastante non interessata dall'esecuzione in oggetto. Quest'ultimo risulta intonacato e tinteggiato nell'intradosso e presenta in alcuni punti dei segni di infiltrazioni d'acqua.

Le pareti sia internamente che esternamente risultano finite con intonaco e tinteggiatura. All'interno le pareti presentano alcune macchie, abrasioni, piccoli danneggiamenti e piccoli segni di umidità

I pavimenti sono del tipo in piastrelle di ceramica monocottura, ed ogni ambiente è dotato di zoccolino battiscopa perimetrale in legno.

Gli infissi dell'unità immobiliare sono costituiti da finestre in legno con vetro singolo esposte prevalentemente ad Ovest, mentre il portoncino d'accesso dal vano condominiale è del tipo blindato.

L'impianto elettrico, anche se lievemente obsoleto, sembra essere in ordine e funzionante.

L'unità attualmente non è dotata di alcun impianto termico.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 2** - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1980 al 10/02/1997	[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/1 del lotto di sedime del fabbricato	Compravendita dell'area edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 10/02/1997 al 20/03/2001	[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/1 del lotto di sedime di fabbricato.	Compravendita dell'area edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Vacca	10/02/1997	135322	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	11/02/1997	3252	2282
		Registrazione			
Dal 20/03/1997 al 10/10/2015	[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] proprietario per 1/1 del fabbricato. N.B. L'edificazione del fabbricato ebbe inizio sotto la proprietà [redacted]	Compravendita del fabbricato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Vacca	20/03/2001	158706	38224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	22/03/2001	10407	7499
		Registrazione			



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 16/12/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 13/12/1997
Reg. gen. 29706 - Reg. part. 4296
Quota: 1/1
Importo: € 6.197.482,79
A favore di Banca CIS Spa
Contro [REDACTED]
Rogante: Notaio Vacca Roberto
Data: 12/12/1997
N° repertorio: 140476
Note: Gravante su NCT F.D/2 mapp.1000
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 06/11/2006
Reg. gen. 45126 - Reg. part. 7843
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di Banca Intesa Spa
Contro [REDACTED]
Rogante: Ivo Paganelli
Data: 03/11/2006
N° repertorio: 14003
N° raccolta: 4707
Note: Dalla annotazione n. 2934 del 08/05/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) sugli immobili NCEU f.B/2 mapp.1873 sub.378 e 348 grava quota mutuo di euro 420.000,00 e sugli immobili NCEU f.B/2 mapp.379 e 349 grava quota mutuo di euro 330.000,00.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 28/04/2014
Reg. gen. 10457 - Reg. part. 913
Quota: 1/1
Importo: € 207.400,00
A favore di Banco di Sardegna SpA
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Cagliari
Data: 19/03/2014
N° repertorio: 1458/2014
Note: Il presente decreto ingiuntivo ha come soggetto contro n°2 il legale rappresentante della ditta pignorata, il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Troscrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 16/12/2013
Reg. gen. 29922 - Reg. part. 23500
Quota: 1/1
A favore di Banca di Credito Sardo S.p.a.
Contro [REDACTED]

DESCRIZIONE

BENE 3 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PLATONE

Immobile ubicato nella frazione di Pirri in prossimità di parcheggi pubblici, Poste Italiane ed altre attività commerciali.

CONFINI

L'immobile si trova inserito all'interno di un complesso immobiliare, circondato da area cortilizia condominiale. Detto complesso confina sul lato sud con la Via Su Planu, sul lato nord con un percorso pedonale d'accesso allo stabile che parte dalla Via Socrate sino alla Via Platone, sul lato est confina in parte con la Via Socrate ed in parte con un'area edificata, mentre sul lato ovest confina con un'area edificata prospiciente la Via Platone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	214,52 mq	227,93 mq	1,00	227,93 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				227,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONDIZIONI

L'immobile si presentava libero da persone ma ingombrato da scaffali con documenti e scatoloni vari.

Il legale rappresentante della proprietà Sig. [REDACTED] dichiara che i documenti e gli scatoloni risultano essere di proprietà dell'impresa

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito all'interno di un contesto condominiale, costituito da un palazzo suddiviso in diversi blocchi con diversi accessi pedonali e carrabili, camminamenti e cortile pavimentati ed una piccola parte piantumata in corrispondenza dell'ingresso condominiale pedonale.

Costituiscono parti comuni anche gli ascensori dei vari blocchi ed i vani scala, come pure i corridoi e la viabilità delle parti destinate a parcheggio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	1873	348	3	C2	1		218 mq	641,75	S1	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale, in quanto all'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato un bagno dotato di antibagno.

La presenza dei servizi igienici non è urbanisticamente compatibile e per tanto devono essere demoliti. Non è quindi necessaria alcuna variazione catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2001 al 20/03/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 249 Categoria F4 Piano S1
Dal 20/03/2001 al 15/05/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 249 Categoria F4 Piano S1
Dal 15/05/2002 al 10/10/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Pg. 2, Part. 1873, Sub. 348, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 218 m ² Rendita € 641,75 Piano S1

Il subalterno 249 cambia identificativo in 348 a seguito di VARIAZIONE del 15/05/2002 n. 4168.1/2002 in atti dal 15/05/2002 (protocollo n. 178332) DIVISIONE/ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO.

I titolari attuali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a deposito, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "C1*-Zona superfici fondiaria già assoggettate a piano attuativo" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°74/12, prot.495 del 17/01/1985, successiva Autorizzazione Edilizia n°25/97A prot.499 del 13/01/1997, successiva Autorizzazione Edilizia n°82/98A del 03/02/1998.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'intero complesso risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n°74/12, di cui al prot.495 del 17/01/1985, successiva Autorizzazione Edilizia n°25/97A prot.499 del 13/01/1997, successiva Autorizzazione Edilizia n°82/98A del 03/02/1998.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In fase di sopralluogo si è riscontrata la difformità dell'immobile rispetto all'ultimo progetto approvato, in quanto costituito da un unico vano di grandi dimensioni con all'interno un bagno con antibagno, mentre nel progetto approvato tale ingombro era costituito da un corridoio che consentiva l'accesso a n°7 cantine di piccole dimensioni.

Al fine di regolarizzare la situazione sarebbe necessario uno studio progettuale per appurare se la nuova suddivisione rispetta i requisiti urbanistici ed igienico sanitari. Nel caso lo studio di fattibilità risulti rispettare dette caratteristiche sarà necessaria una pratica del tipo accertamento di conformità, meglio definita come "Opere eseguite in assenza di SCIA ai sensi dell'art.14, comma 2 della L.R. 8/2015". Invece in caso negativo sarà necessario realizzare le suddivisioni come previsto in progetto approvato.

Nel primo caso i costi da sostenere sono prevalentemente spese tecniche e sanzioni amministrative, per un importo indicativo ma non esaustivo di circa 4.000,00 euro.

Nel secondo caso invece per ripristinare lo stato dei luoghi le spese da sostenere sono pari ad un importo indicativo ma non esaustivo di circa 5.500,00 tra opere e spese tecniche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in uno stato di manutenzione carente e risulta inserita all'interno di un palazzo, ed ubicata al primo piano interrato.

L'altezza interna dell'unità è pari a 2,60 metri. Il solaio di copertura è del tipo in cemento armato prefabbricato e costituisce il solaio di interpiano con l'unità immobiliare sovrastante non interessata dall'esecuzione in oggetto. Quest'ultimo risulta avere gli elementi a vista senza alcuna finitura nell'intradosso ed a questo sono ancorate mediante collarini tassellati le condotte degli impianti condominiali che viaggiano all'interno del locale aderenti al soffitto.

Le pareti interne risultano finite con intonaco ma prive di tinteggiatura, mentre nella parte esterna risultano quanto totalmente controterra. All'interno le pareti presentano alcune macchie e abrasioni.

I pavimenti sono del tipo in piastrelle di ceramica monocottura.

Il bagno e l'antibagno presenti risultano inoltre avere le pareti piastrellate sino ad una altezza di circa 2,20 metri

Gli infissi dell'unità immobiliare sono costituiti da telai fissi in alluminio grezzo con interposti pannelli in laminato opaco, che normalmente vengono utilizzati in via provvisoria per evitare l'ingresso dell'acqua quando gli immobili sono ancora cantiere. Le porte di ingresso sono del tipo in metallo verniciato bianco con evidenti ammaccature.

L'impianto elettrico risulta essere posticcio e quasi tutto "volante".

L'unità non è dotata di alcun impianto termico.

COMPOSIZIONE LOTTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 3** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone



TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

LOTTO 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1980 al 10/02/1997	[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per 1/1 del lotto di sedime del fabbricato	Compravendita dell'area edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/1997 al 20/03/2001	[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Compravendita dell'area edificabile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



[redacted] proprietario per 1/1 del lotto di sedime del fabbricato.	Notaio Roberto Vacca	10/02/1997	135322	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	11/02/1997	3252	2282
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/1997 al 10/10/2015				
[redacted] [redacted] on sede in [redacted] proprietario per 1/1 del fabbricato. N.B. L'edificazione del fabbricato ebbe inizio sotto la proprietà [redacted] [redacted]	Compravendita del fabbricato			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Notaio Roberto Vacca	20/03/2001	158706	38224	
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Cagliari	22/03/2001	10407	7499	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Cagliari	09/04/2001	1528		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 16/12/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Cagliari il 13/12/1997
 Reg. gen. 29706 - Reg. part. 4296
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.197.482,79
 A favore di Banca CIS Spa
 Contro [redacted]
 Rogante: Notaio Vacca Roberto
 Data: 12/12/1997
 N° repertorio: 140476
 Note: Gravante su NCT F.D/2 mapp.1000
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Cagliari il 06/11/2006
 Reg. gen. 45126 - Reg. part. 7843
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di Banca Intesa Spa
 Contro [redacted]



Rogante: Ivo Paganelli

Data: 03/11/2006

N° repertorio: 14003

N° raccolta: 4707

Note: Dalla annotazione n. 2934 del 08/05/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) sugli immobili NCEU f.B/2 mapp.1873 sub.378 e 348 grava quota mutuo di euro 420.000,00 e sugli immobili NCEU f.B/2 mapp.379 e 349 grava quota mutuo di euro 330.000,00.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 28/04/2014

Reg. gen. 10457 - Reg. part. 913

Quota: 1/1

Importo: € 207.400,00

A favore di Banco di Sardegna SpA

Contro [REDACTED]

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 19/03/2014

N° repertorio: 1458/2014

Note: Il presente decreto ingiuntivo ha come soggetto contro n°2 il legale rappresentante della ditta pignorata, il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 16/12/2013

Reg. gen. 29922 - Reg. part. 23500

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Sardo S.p.a.

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

BENE 4 - MAGAZZINO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA PLATONE

Immobile ubicato nella frazione di Pirri in prossimità di parcheggi pubblici, Poste Italiane ed altre attività commerciali.

CONFINI

L'immobile si trova inserito all'interno di un complesso immobiliare, circondato da area cortilizia condominiale. Detto complesso confina sul lato sud con la Via Su Planu, sul lato nord con un percorso pedonale d'accesso allo stabile che parte dalla Via Socrate sino alla Via Platone, sul lato est confina in parte con la Via Socrate ed in parte con un'area edificata, mentre sul lato ovest confina con un'area edificata prospiciente la Via Platone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Cantina	161,03 mq	168,43 mq	1,00	168,43 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				168,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONDIZIONI

L'immobile si presentava libero da cose e persone.

Lo stesso versava in un evidente stato di inutilizzo prolungato.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito all'interno di un contesto condominiale, costituito da un palazzo suddiviso in diversi blocchi con diversi accessi pedonali e carrabili, camminamenti e cortile pavimentati ed una piccola parte piantumata in corrispondenza dell'ingresso condominiale pedonale.

Costituiscono parti comuni anche gli ascensori dei vari blocchi ed i vani scala, come pure i corridoi e la viabilità delle parti destinate a parcheggio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	2	1873	349	3	C2	1		157 mq	462,18	S1	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale, in quanto all'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato un bagno dotato di antibagno.

La presenza dei servizi igienici non è urbanisticamente compatibile e per tanto devono essere demoliti. Non è quindi necessaria alcuna variazione catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2001 al 20/03/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg 2, Part 1873, Sub. 249 Categoria F4



		Piano S1
Dal 20/03/2001 al 15/05/2002		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 249 Categoria F4 Piano S1
Dal 15/05/2002 al 10/10/2015		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 2, Part. 1873, Sub. 349, Zc. 3 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 157 m ² Rendita € 462,18 Piano S1

Il subalterno 249 cambia identificativo in 349 a seguito di VARIAZIONE del 15/05/2002 n. 4168.1/2002 in atti dal 15/05/2002 (protocollo n. 178332) DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO.

I titolari attuali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a deposito, oggetto di esecuzione immobiliare, ricade all'interno della zona urbanistica "C1*-Zona superfici fondiaria già assoggettate a piano attuativo" dello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente, e risulta edificato con Concessione Edilizia n°74/12, prot.495 del 17/01/1985, successiva Autorizzazione Edilizia n°25/97A prot.499 del 13/01/1997, successiva Autorizzazione Edilizia n°82/98A del 03/02/1998.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero complesso risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n°74/12, di cui al prot.495 del 17/01/1985, successiva Autorizzazione Edilizia n°25/97A prot.499 del 13/01/1997, successiva Autorizzazione Edilizia n°82/98A del 03/02/1998.

In fase di sopralluogo si è riscontrata la difformità dell'immobile rispetto all'ultimo progetto approvato, in quanto costituito da un unico vano di grandi dimensioni con all'interno un bagno con antibagno, mentre nel progetto approvato tale ingombro era costituito da un corridoio che consentiva l'accesso a n°7 cantine di piccole dimensioni.

Al fine di regolarizzare la situazione sarebbe necessario uno studio progettuale per appurare se la nuova suddivisione rispetta i requisiti urbanistici ed igienico sanitari. Nel caso lo studio di fattibilità risulti rispettare dette caratteristiche sarà necessaria una pratica del tipo accertamento di conformità, meglio definita come "Opere eseguite in assenza di SCIA ai sensi dell'art.14, comma 2 della L.R. 8/2015". Invece in caso negativo sarà necessario realizzare le suddivisioni come previsto in progetto approvato.

Nel primo caso i costi da sostenere sono prevalentemente spese tecniche e sanzioni amministrative, per un importo indicativo ma non esaustivo di circa 4.000,00 euro.

Nel secondo caso invece per ripristinare lo stato dei luoghi le spese da sostenere sono pari ad un importo indicativo ma non esaustivo di circa 5.500,00 tra opere e spese tecniche.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in uno stato di manutenzione carente e risulta inserita all'interno di un palazzo, ed ubicata al primo piano interrato.

L'altezza interna dell'unità è pari a 2,60 metri. Il solaio di copertura è del tipo in cemento armato prefabbricato e costituisce il solaio di interpiano con l'unità immobiliare sovrastante non interessata dall'esecuzione in oggetto. Quest'ultimo risulta avere gli elementi a vista senza alcuna finitura nell'intradosso ed a questo sono ancorate mediante collarini tassellati le condotte degli impianti condominiali che viaggiano all'interno del locale aderenti al soffitto.

Le pareti interne risultano finite con intonaco ma prive di tinteggiatura, mentre nella parte esterna risultano quanto totalmente controterra. All'interno le pareti presentano alcune macchie e abrasioni.

I pavimenti sono del tipo in piastrelle di ceramica monocottura.

Il bagno e l'antibagno presenti risultano inoltre avere le pareti piastrellate sino ad una altezza di circa 2,20 metri

Gli infissi dell'unità immobiliare sono costituiti prevalentemente da vasistas apribili in alluminio laccato bianco con interposte lastre di vetro singolo. Le porte di ingresso sono del tipo in metallo verniciato bianco.

L'impianto elettrico risulta essere posticcio e quasi tutto "volante".

L'unità non è dotata di alcun impianto termico.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 4** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Inoltre risultando gli immobili pignorati indipendenti uno dall'altro, e potendo quindi essere venduti separatamente, la scrivente CTU ha ritenuto opportuno costituire un lotto per ogni immobile pignorato.

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

LOTTO 1

- Bene 1 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone**
Immobile ubicato nella frazione di Pirri in prossimità di parcheggi pubblici, Poste Italiane ed altre attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1873, Sub. 379, Zc. 3, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.886,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 - Ufficio Cagliari (CA) - Via Platone	102,68 mq	1.450,00 €/mq	€ 148.886,00	100,00	€ 148.886,00
				Totale lotto:	€ 148.886,00

Valore finale di stima: € 148.886,00

LOTTO 2

- Bene 2 - Ufficio ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone**
Immobile ubicato nella frazione di Pirri in prossimità di parcheggi pubblici, Poste Italiane ed altre attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1873, Sub. 378, Zc. 3, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 181.119,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 2 - Ufficio Cagliari (CA) - Via Platone	124,91 mq	1.450,00 €/mq	€ 181.119,50	100,00	€ 181.119,50
				Totale lotto:	€ 181.119,50

Valore finale di stima: € 181.119,50

LOTTO 3

- Bene 3 - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone**
 Immobile ubicato nella frazione di Pirri in prossimità di parcheggi pubblici, Poste Italiane ed altre attività commerciali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1873, Sub. 348, Zc. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 193.740,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 3 - Magazzino Cagliari (CA) - Via Platone	227,93 mq	850,00 €/mq	€ 193.740,50	100,00	€ 193.740,50
				Totale lotto:	€ 193.740,50

Valore di stima: € 193.740,50

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 154.992,40

Il deprezzamento rispetto al prezzo medio di mercato è dovuto alla totale assenza di finiture.

LOTTO 4

- Bene 4 - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Platone**
 Immobile ubicato nella frazione di Pirri in prossimità di parcheggi pubblici, Poste Italiane ed altre attività commerciali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1873, Sub. 349, Zc. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 143.165,50



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 4 - Magazzino Cagliari (CA) - Via Platone	168,43 mq	850,00 €/mq	€ 143.165,50	100,00	€ 143.165,50
Totale lotto:					€ 143.165,50

Valore di stima: € 143.165,50

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 114.532,40

Il deprezzamento rispetto al prezzo medio di mercato è dovuto alla totale assenza di finiture.

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 17/12/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Melis Giorgia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica sub 348
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica sub 349
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica sub 378
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica sub 379
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 348
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 349
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 378
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 379
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.4a-1 Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.4a-2 Ultimo progetto approvato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.4a-3 Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.5a-1 Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.5a-2 Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.5a-3 Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.13a Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.14a Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.15a Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.16a Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.17a Ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria 217
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Relazione tecnica sanatoria 217
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.2 Sanatoria 217
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria 218
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Relazione tecnica sanatoria 218
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav.2 Sanatoria 2018
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza area di sedime edificata
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria sub 348
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria sub 349
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria sub 378
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria sub 379
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria area di sedime fabbricati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali sopralluogo
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestati di prestazione energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di deposito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

