

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Banchiero Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 717/2010 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto 1.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Descrizione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, edificio A, piano 1	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Stato conservativo	12
Dati Catastali	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Composizione lotto.....	14
Titolarità	14
Stato di occupazione	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Patti	15
Lotto 2.....	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Descrizione	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 2	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Stato conservativo	19
Dati Catastali	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Composizione lotto.....	22
Titolarità	22
Stato di occupazione	22

Vincoli od oneri condominiali.....	23
Patti.....	23
Lotto 3.....	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	25
Descrizione	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 3	26
Confini.....	26
Consistenza.....	26
Stato conservativo	27
Dati Catastali	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Composizione lotto.....	29
Titolarità	29
Stato di occupazione.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Patti.....	30
Lotto 4.....	30
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	30
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	31
Formalità pregiudizievoli	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	33
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	34
Descrizione	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	36
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	36
Confini.....	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	36
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	36
Consistenza.....	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	36
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	37

Stato conservativo	37
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	37
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	37
Dati Catastali	37
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	37
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	38
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	38
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	39
Normativa urbanistica	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	39
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	39
Regolarità edilizia	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	39
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	40
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	41
Composizione lotto.....	41
Titolarità	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	41
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	42
Stato di occupazione	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	42
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	42
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	43
Patti.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	43
Bene N° 5 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1	44
Lotto 5.....	44

Provenienze Ventennali	44
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	44
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	46
Formalità pregiudizievoli	47
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	47
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	49
Descrizione	50
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	50
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	50
Confini	50
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	50
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	50
Consistenza	51
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	51
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	51
Stato conservativo	51
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	51
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	51
Dati Catastali	51
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	51
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	52
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	53
Normativa urbanistica	53
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	53
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	53
Regolarità edilizia	53
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	53
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	55
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	55

Composizione lotto.....	55
Titolarità.....	56
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	56
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	56
Stato di occupazione.....	56
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	56
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	56
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	57
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	57
Patti.....	57
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	57
Bene N° 7 - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	58
Lotto 6.....	58
Provenienze Ventennali	58
Formalità pregiudizievoli	59
Descrizione	60
Bene N° 8 - Villetta ubicata a Iglesias (SU) - via Fratelli Cairoli 48, piano S1-T-1.....	60
Confini	60
Consistenza.....	60
Stato conservativo	61
Dati Catastali	61
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Normativa urbanistica	62
Regolarità edilizia	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Composizione lotto.....	63
Titolarità	64
Stato di occupazione	64
Vincoli od oneri condominiali.....	64
Stima / Formazione lotti.....	64
Lotto 1	64
Lotto 2	65
Lotto 3	66
Lotto 4	67
Lotto 5	68

Lotto 6	69
Riepilogo bando d'asta.....	72
Lotto 1	72
Lotto 2	72
Lotto 3	72
Lotto 4	73
Lotto 5	73
Lotto 6	74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 717/2010 del R.G.E.	75
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 100.470,00	75
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 104.850,00	75
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 122.760,00	76
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 118.512,50	76
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 130.387,50	77
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 157.183,33	78



All'udienza del 04/04/2023, il sottoscritto Ing. Banchiero Annalisa, con studio in Via Castagne Vizza, 5 - 09122 - Cagliari (CA), email annalisabanchiero@yahoo.it, PEC annalisa.banchiero@ingpec.eu, Tel. 070 288 981, Fax 070 288 981, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, edificio A, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 3
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1
- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Iglesias (SU) - via Fratelli Cairoli 48, piano S1-T-1

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS		103368	20525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/02/2004	4030	2997
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	CAGLIARI	04/02/2004	662		
Dal 15/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO DE MAGISTRIS	15/07/2005	112997	22791	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		CAGLIARI	01/08/2005	5408		
Dal 05/02/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO DE MAGISTRIS	05/02/2009	126265	27492	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CAGLIARI	12/02/2009	4192	3007	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		CAGLIARI	10/02/2009	1030		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto dell'esecuzione è stato edificato su lotti la cui proprietà è stata acquistata con i seguenti atti (Allegato 3):

- Compravendita del 30.12.2003 repertorio 103045 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 27.01.2004 repertorio 103368 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 15.07.2005 repertorio 112997 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 21.06.2005 repertorio 112599 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114906 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114907 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114908 rogante notaio De Magistris;

- Compravendita del 25.11.2005 repertorio 114986 rogante notaio De Magistris;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a CAGLIARI il 13/06/2007
Reg. gen. 23903 - Reg. part. 4447
Importo: € 4.000.000,00
Capitale: € 2.000.000,00
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4477 del 09/07/2007 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 5088 del 07/09/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 3196 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 975 del 23/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 3206 del 28/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Comunicazione n. 3776 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 3777 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 2205 del 03/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 08/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 5786 del 10/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1772 del 31/05/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/02/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 3593 del 09/11/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 15/06/2011
Reg. gen. 18143 - Reg. part. 3316
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 37.882,53
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3197 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BELLUNO il 12/04/2012
Reg. gen. 9735 - Reg. part. 1020
Importo: € 50.000,00
Capitale: € 26.752,98
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VIGEVANO il 22/06/2012
Reg. gen. 16845 - Reg. part. 1853
Importo: € 26.428,69
Capitale: € 24.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 13/06/2024
Reg. gen. 19193 - Reg. part. 2219

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 20/06/2012

Reg. gen. 16496 - Reg. part. 13080

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3194 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a CAGLIARI il 07/09/2007

Reg. gen. 35816 - Reg. part. 5088

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, EDIFICIO A, PIANO 1

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione

residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano primo, corpo A, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20.

L'appartamento è così composto(Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano primo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e corte (Allegato 8 documentazione fotografica foto 6-15).

CONFINI

L'immobile confina a sud con il subalterno 14, a ovest con il subalterno 3, nord con i subalterni 4 e 7, e ad est con altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,10 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	1
Cortile	40,70 mq	41,00 mq	0,20	8,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				118,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	118,20 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica).

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	14	1452	15	1	A2	3	5,5 vani	Totale: 117 m ² Totale: escluse aree scoperte: 113 m	525,49	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/2008 al 05/02/2009	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 1
Dal 05/02/2009 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/09/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 117 m ² Totale: escluse

	aree scoperte: 113 m Rendita € 525,49 Piano 1
--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n°84-1987;
- Concessione Edilizia n°65-1999;
- Concessione Edilizia n°33-2004;
- Concessione Edilizia n°108-2004;
- Concessione Edilizia n°153-2005(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati);
- Concessione Edilizia n°15-2006(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati) riguardante l'accertamento di conformità per le unità abitative del corpo A e del corpo B dal livello 5.80(riferimento a monte) al livello 11.60 (riferimento a monte), in buona sostanza piani quarto, quinto e sesto.

Agibilità n.40 del 27.06.2008, si precisa che tale certificato è indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, e sebbene sia stato richiesto dalla sottoscritta, non è stato fornito dall'ufficio competente.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia n°153-2005(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati e Allegato 4 planimetria ricostruita e Allegato 8 documentazione fotografica foto n.15), nello specifico:

In corrispondenza del soggiorno prospettante sulla corte esclusiva, il profilo del fabbricato presenta uno spigolo a 90°, diversamente da quanto previsto in progetto. Tale difformità è stata realizzata palesemente in fase di costruzione ed è presente su tutti i piani e pertanto riguarda l'intero prospetto del corpo A.

Si precisa che negli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia n°15-2006(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati) riguardante l'accertamento di conformità per le unità abitative del corpo A e del corpo B dal livello 5.80(riferimento a monte) al livello 11.60 (riferimento a monte), in buona sostanza piani quarto, quinto e sesto, lo spigolo a 90° è stato indicato, quindi per quanto concerne il piani del corpo A, dal quarto al sesto, la difformità non sussiste.

La difformità dei restanti piani(compreso quello dell'immobile in oggetto)potrà essere sanata tramite pratica Accertamento di conformità, purché in fase di progettazione siano verificati i parametri urbanistici e igienico sanitari e nel caso adeguati, che coinvolga l'intero prospetto del corpo A.

Per quanto concerne i costi da sostenere per ripristino della regolarità edilizia con la pratica accertamento di conformità, che, si ribadisce, dovrebbe prevedere il coinvolgimento dell'intero prospetto e pertanto attualmente sono difficilmente computabili(possono essere desunti con certezza fintantoché non si procederà con l'istruzione della pratica) e poiché gli stessi dovranno esseri ripartiti tra le varie unità immobiliari facenti parte dell'intero comparto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato pluripiano.

Le strutture sono in c.c.a. costituite da pilastri, travi e solai con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Ai piani seminterrati murature perimetrali in c.c.a, nei piani fuori terra murature in perimetrali del tipo a cassetta con mattoni forati di spessore 12 cm all'esterno e 8 cm all'interno. Tramezzi in mattoni forati di spessore 8 cm.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimentazione interna e zocchetto battiscopa in gres. Rivestimenti in maiolica. Porte interne in legno. Infissi esterni in legno dotati di vetrocamera e avvolgibili. Soglie in granito (Allegato 9 documentazione fotografica).

Ascensore.

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni(Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, edificio A, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/09/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare (Allegato 7).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.224,66

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.671,68

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.920,43

Si allega alla presente la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Settentrione Via Trexenta 18-20 in carica (Allegato 6), **** Omissis ****, il quale riferisce che, nelle tabelle di riparto, all'immobile in oggetto corrisponde la UI 37 (appartamento) e la UI 2 (posto auto).

PATTI

Si precisa che, come meglio indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, all'art.1, capo a):

"Costituiscono pertinenze esclusive dell'appartamento in oggetto un piccolo cortile, della superficie di circa mq 40 (quaranta), nel primo piano terra dell'edificio ed un parcheggio per un'autovettura nel primo piano terra dell'edificio, confinanti nell'insieme con lo spazio di manovra interno alla zona garages e, per più lati, con un'altra proprietà del venditore o dei suoi aventi causa...Costituisce pertinenza dell'appartamento in oggetto anche il parcheggio scoperto per un'autovettura individuato dalle parti con il numero 10 nell'elaborato planimetrico che le parti mi hanno consegnato affinché sia allegato a quest'atto con la lettera "B", confinante con lo spazio di manovra e, per più lati, con altre proprietà del venditore o dei suoi aventi causa Tale parcheggio

è compreso nel terreno dalle parti identificato, in maggiore consistenza, nel catasto dei terreni del Comune di Iglesias nel foglio 214 con la particella numero 493 (ex 189/A), non ancora accatastato ed a proposito della sua individuazione catastale le parti hanno convenuto che allorquando, a cura e spese del venditore, si sarà provveduto all'accatastamento che lo avrà individuato con esattezza secondo quanto risulta dall'elaborato planimetrico allegato sub "B", dovrà essere sottoscritto un successivo atto pubblico nel quale, al fine di consentire una puntuale voltura delle risultanze di quest'atto nei registri dell'Agenzia del Territori di Cagliari, dovranno essere evidenziati i dati catastali attribuiti a tale parcheggio."

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	27/01/2004	103368	20525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	04/02/2004	662	
Dal 15/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	15/07/2005	112997	22791
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	01/08/2005	5408	
Dal 05/02/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	05/02/2009	126265	27492
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	CAGLIARI	12/02/2009	4192	3007
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	CAGLIARI	10/02/2009	1030	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto dell'esecuzione è stato edificato su lotti la cui proprietà è stata acquistata con i seguenti atti (Allegato 3):

- Compravendita del 30.12.2003 repertorio 103045 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 27.01.2004 repertorio 103368 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 15.07.2005 repertorio 112997 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 21.06.2005 repertorio 112599 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114906 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114907 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114908 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 25.11.2005 repertorio 114986 rogante notaio De Magistris;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a CAGLIARI il 13/06/2007
 Reg. gen. 23903 - Reg. part. 4447
 Importo: € 4.000.000,00
 Capitale: € 2.000.000,00
 Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4477 del 09/07/2007 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 5088 del 07/09/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 3196 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 975 del 23/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 3206 del 28/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Comunicazione n. 3776 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

7. Comunicazione n. 3777 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 2205 del 03/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 08/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 5786 del 10/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1772 del 31/05/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/02/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 3593 del 09/11/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 15/06/2011
Reg. gen. 18143 - Reg. part. 3316
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 37.882,53
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3197 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BELLUNO il 12/04/2012
Reg. gen. 9735 - Reg. part. 1020
Importo: € 50.000,00
Capitale: € 26.752,98
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a BOLOGNA il 25/05/2012
Reg. gen. 13836 - Reg. part. 1528
Importo: € 344.981,82
Capitale: € 172.490,91
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VIGEVANO il 22/06/2012
Reg. gen. 16845 - Reg. part. 1853
Importo: € 26.428,69
Capitale: € 24.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 13/06/2024
Reg. gen. 19193 - Reg. part. 2219
Importo: € 321.314,90
Capitale: € 160.657,45

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 20/06/2012
Reg. gen. 16496 - Reg. part. 13080
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3194 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a CAGLIARI il 07/09/2007
Reg. gen. 35816 - Reg. part. 5088

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 2

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione

residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano secondo, corpo A, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20.

L'appartamento è così composto(Allegato 1, Allegato 2, Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano secondo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e due balconi(Allegato 8 documentazione fotografica foto 16-26).

CONFINI

L'immobile confina a sud con il subalterno 21, a ovest con il subalterno 3, a nord con il subalterno 51 e ad est con il subalterno 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,10 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	2
Balcone	23,54 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				116,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni(Allegato documentazione fotografica).

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	14	1452	22	1	A2	3	6 vani	Totale: 119 m ² Totale: escluse aree scoperte: 112 m	573,27	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2006 al 05/02/2009	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano 2
Dal 05/02/2009 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 09/09/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 119 m ² Totale: escluse aree scoperte: 112 m Rendita € 573,27 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n°84-1987;
- Concessione Edilizia n°65-1999;
- Concessione Edilizia n°33-2004;
- Concessione Edilizia n°108-2004;
- Concessione Edilizia n°153-2005(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati);
- Concessione Edilizia n°15-2006(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati) riguardante l'accertamento di conformità per le unità abitative del corpo A e del corpo B dal livello 5.80(riferimento a monte) al livello 11.60 (riferimento a monte), in buona sostanza piani quarto, quinto e sesto.

Agibilità n.40 del 27.06.2008, si precisa che tale certificato è indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, e sebbene sia stato richiesto dalla sottoscritta, non è stato fornito dall'ufficio competente.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia n°153-2005(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati e Allegato 4 planimetria ricostruita e Allegato 8 documentazione fotografica foto n.15), nello specifico:

In corrispondenza del soggiorno prospettante sulla corte esclusiva, il profilo del fabbricato presenta uno spigolo cieco a 90°, diversamente da quanto previsto in progetto. Tale difformità è stata realizzata palesemente in fase di costruzione ed è presente su tutti i piani e pertanto riguarda l'intero prospetto del corpo A.

Si precisa che negli elaborati grafici relativi alla Concessione Edilizia n°15-2006(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati) riguardante l'accertamento di conformità per le unità abitative del corpo A e del corpo B dal livello 5.80(riferimento a monte) al livello 11.60 (riferimento a monte), in buona sostanza piani quarto, quinto e sesto, lo spigolo cieco a 90° è stato indicato, quindi per quanto concerne il piani del corpo A, dal quarto al sesto, la difformità non sussiste.

La difformità dei restanti piani(compreso quello dell'immobile in oggetto)potrà essere sanata tramite pratica Accertamento di conformità, purché in fase di progettazione siano verificati i parametri urbanistici e igienico sanitari e nel caso adeguati, che coinvolga l'intero prospetto del corpo A.

Per quanto concerne i costi da sostenere per ripristino della regolarità edilizia con la pratica accertamento di conformità, che, si ribadisce, dovrebbe prevedere il coinvolgimento dell'intero prospetto e pertanto attualmente sono difficilmente computabili(possono essere desunti con certezza fintantoché non si procederà con l'istruzione della pratica) e poiché gli stessi dovranno esseri ripartiti tra le varie unità immobiliari facenti parte dell'intero comparto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato pluripiano.

Le strutture sono in c.c.a. costituite da pilastri, travi e solai con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Ai piani seminterrati murature perimetrali in c.c.a, nei piani fuori terra murature in perimetrali del tipo a cassetta con mattoni forati di spessore 12 cm all'esterno e 8 cm all'interno. Tramezzi in mattoni forati di spessore 8 cm.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimentazione interna e zocchetto battiscopa in gres. Rivestimenti in maiolica. Porte interne in legno. Infissi esterni in legno dotati di vetrocamera e avvolgibili. Soglie in granito (Allegato 8 documentazione fotografica).

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni(Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/06/2016

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare(Allegato 7).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.260,49

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.395,34

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.843,05

Si allega alla presente la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Settentrione Via Trexenta 18-20 in carica (Allegato 6), **** Omissis **** il quale riferisce che, nelle tabelle di riparto, all'immobile in oggetto corrisponde la UI 39 (appartamento) e UI16 (posto auto).

PATTI

Si precisa che, come meglio indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, all'art.1, capo b):

"Costituisce pertinenza dell'appartamento in oggetto il parcheggio scoperto per un'autovettura individuato dalle parti

con il numero 11 nell'elaborato planimetrico precedentemente allegato a quest'atto con la lettera "B", confinante con lo

spazio di manovra e, per più lati, con altre proprietà del venditore o dei suoi aventi causa. Tale parcheggio è compreso nel terreno dalle parti identificato, in maggiore consistenza, nel catasto dei terreni del Comune di Iglesias nel foglio 214 con la particella numero 493 (ex 189/A), non ancora accatastato ed a proposito della sua individuazione catastale le parti hanno convenuto che allorquando, a cura e spese del venditore, si sarà provveduto all'accatastamento che lo avrà individuato con esattezza secondo quanto risulta dall'elaborato planimetrico allegato sub "B", dovrà essere sottoscritto un successivo atto pubblico nel quale, al fine di consentire una puntuale voltura delle risultanze di quest'atto nei registri dell'Agenzia del Territori di Cagliari, dovranno essere evidenziati i dati catastali attribuiti a tale parcheggio."

LOTTO 3

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO DE MAGISTRIS	27/01/2004	103368	20525	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	CAGLIARI	04/02/2004	662			
Dal 15/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO DE MAGISTRIS	15/07/2005	112997	22791	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	CAGLIARI	01/08/2005	5408			
Dal 21/03/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO DE MAGISTRIS	21/03/2008	123924	26568	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CAGLIARI	27/03/2008	10813	7352		
	Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	CAGLIARI	25/03/2008	3156			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto dell'esecuzione è stato edificato su lotti la cui proprietà è stata acquistata con i seguenti atti (Allegato 3):

- Compravendita del 30.12.2003 repertorio 103045 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 27.01.2004 repertorio 103368 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 15.07.2005 repertorio 112997 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 21.06.2005 repertorio 112599 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114906 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114907 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114908 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 25.11.2005 repertorio 114986 rogante notaio De Magistris;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a CAGLIARI il 13/06/2007
Reg. gen. 23903 - Reg. part. 4447
Importo: € 4.000.000,00
Capitale: € 2.000.000,00
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4477 del 09/07/2007 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 5088 del 07/09/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 3196 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 975 del 23/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 3206 del 28/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Comunicazione n. 3776 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 3777 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 2205 del 03/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 08/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 5786 del 10/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1772 del 31/05/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/02/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 3593 del 09/11/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 15/06/2011
Reg. gen. 18143 - Reg. part. 3316
Importo: € 70.000,00

Capitale: € 37.882,53

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3197 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI).

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 13/06/2024

Reg. gen. 19193 - Reg. part. 2219

Importo: € 321.314,90

Capitale: € 160.657,45

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a CAGLIARI il 25/03/2011

Reg. gen. 8704 - Reg. part. 6157

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 20/06/2012

Reg. gen. 16496 - Reg. part. 13080

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3194 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a CAGLIARI il 07/09/2007

Reg. gen. 35816 - Reg. part. 5088

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 3

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione

residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano terzo, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20.

L'appartamento è così composto(Allegato 1 e Allegato 2). Piano terzo: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni, balcone e corte(Allegato 8 documentazione fotografica foto 27-38).

CONFINI

L'immobile confina a sud con il subalterno 27, a ovest con il subalterno 3, a nord con la corte e ad est con il subalterno 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	99,16 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,70 m	3
Balcone	9,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	3
Cortile	103,00 mq	105,00 mq	0,18	18,90 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				136,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi discreti (Allegato 8 documentazione fotografica).

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	14	1452	28	1	A2	3	6,5 vani	Totale: 130 m ² Totale: escluse aree scoperte 116 m ²	621,04	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2006 al 21/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 3

Dal 21/03/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 09/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 130 m ² Totale: escluse aree scoperte 116 m ² Rendita € 621,04 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n°84-1987;
- Concessione Edilizia n°65-1999;
- Concessione Edilizia n°33-2004;
- Concessione Edilizia n°108-2004;
- Concessione Edilizia n°153-2005(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati);
- Concessione Edilizia n°15-2006(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati) riguardante l'accertamento di conformità per le unità abitative del corpo A e del corpo B dal livello 5.80(riferimento a monte) al livello 11.60 (riferimento a monte), in buona sostanza piani quarto, quinto e sesto.

Agibilità n.40 del 27.06.2008, si precisa che tale certificato è indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, e sebbene sia stato richiesto dalla sottoscritta, non è stato fornito dall'ufficio competente.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima Concessione rilasciata (Allegato 2 C.E. e relativi elaborati).

Si segnala che nell'elaborato grafico relativo all'ultima concessione è stato erroneamente rappresentato il balcone corrispondente al piano superiore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato pluripiano.

Le strutture sono in c.c.a. costituite da pilastri, travi e solai con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Ai piani seminterrati murature perimetrali in c.c.a, nei piani fuori terra murature in perimetrali del tipo a cassetta con mattoni forati di spessore 12 cm all'esterno e 8 cm all'interno. Tramezzi in mattoni forati di spessore 8 cm.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimentazione interna e zocchetto battiscopa in gres. Rivestimenti in maiolica. Porte interne in legno. Infissi esterni in legno dotati di vetrocamera e avvolgibili. Soglie in granito (Allegato 8 documentazione fotografica).

Ascensore.

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 3

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,99

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.171,22

Importo spese straordinarie già deliberate: € 995,58

Si allega alla presente la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Settentrione Via Trexenta 18-20 in carica (Allegato 6), **** Omissis **** il quale riferisce che, nelle tabelle di riparto, all'immobile in oggetto corrisponde la UI 49 (appartamento) e UI17 (posto auto).

PATTI

Si precisa che, come meglio indicato nell'atto di compravendita del 21.03.2008 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 123924, rogante notaio De Magistris, all'art.1, capo a):

"Costituire pertinenza esclusiva dell'appartamento venduto un cortile nel primo piano terra dell'edificio della superficie di circa mq 103 (centotrè) ed un parcheggio per un autovettura nel primo piano terra dell'edificio, confinante nell'insieme con lo spazio di manovra interno alla zona garages e, per più lati, con altra proprietà del venditore."

LOTTO 4

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	27/01/2004	103368	20525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	CAGLIARI	04/02/2004	662		
Dal 15/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	15/07/2005	112997	22791
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	01/08/2005	5408	
Dal 05/02/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	05/02/2009	126265	27492
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	12/02/2009	4192	3007
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	10/02/2009	1003	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto dell'esecuzione è stato edificato su lotti la cui proprietà è stata acquistata con i seguenti atti (Allegato 3):

- Compravendita del 30.12.2003 repertorio 103045 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 27.01.2004 repertorio 103368 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 15.07.2005 repertorio 112997 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 21.06.2005 repertorio 112599 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114906 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114907 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114908 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 25.11.2005 repertorio 114986 rogante notaio De Magistris;

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 27/01/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO DE MAGISTRIS	27/01/2004	103368	20525	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
CAGLIARI	04/02/2004	662				
Dal 15/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO DE MAGISTRIS	15/07/2005	112997	22791	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
CAGLIARI	01/08/2005	5408				
Dal 05/02/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO DE MAGISTRIS	05/02/2009	126265	27492	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CAGLIARI	12/02/2009	4192	3007	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
CAGLIARI	10/02/2009	1030				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto dell'esecuzione è stato edificato su lotti la cui proprietà è stata acquistata con i seguenti atti (Allegato 3):

- Compravendita del 30.12.2003 repertorio 103045 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 27.01.2004 repertorio 103368 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 15.07.2005 repertorio 112997 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 21.06.2005 repertorio 112599 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114906 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114907 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114908 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 25.11.2005 repertorio 114986 rogante notaio De Magistris;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a CAGLIARI il 13/06/2007
Reg. gen. 23903 - Reg. part. 4447
Importo: € 4.000.000,00
Capitale: € 2.000.000,00
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4477 del 09/07/2007 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 5088 del 07/09/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 3196 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 975 del 23/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 3206 del 28/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Comunicazione n. 3776 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 3777 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 2205 del 03/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 08/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 5786 del 10/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1772 del 31/05/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/02/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 3593 del 09/11/2021 di

estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 15/06/2011
Reg. gen. 18143 - Reg. part. 3316
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 37.882,53
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3197 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BELLUNO il 12/04/2012
Reg. gen. 9735 - Reg. part. 1020
Importo: € 50.000,00
Capitale: € 26.752,98
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a BOLOGNA il 25/05/2012
Reg. gen. 13836 - Reg. part. 1528
Importo: € 344.981,82
Capitale: € 172.490,91
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VIGEVANO il 22/06/2012
Reg. gen. 16845 - Reg. part. 1853
Importo: € 26.428,69
Capitale: € 24.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 13/06/2024
Reg. gen. 19193 - Reg. part. 2219
Importo: € 321.314,90
Capitale: € 160.657,45

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 20/06/2012
Reg. gen. 16496 - Reg. part. 13080
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3194 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a CAGLIARI il 07/09/2007
Reg. gen. 35816 - Reg. part. 5088

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a CAGLIARI il 13/06/2007

Reg. gen. 23903 - Reg. part. 4447

Importo: € 4.000.000,00

Capitale: € 2.000.000,00

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4477 del 09/07/2007 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 5088 del 07/09/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 3196 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 975 del 23/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 3206 del 28/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Comunicazione n. 3776 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 3777 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 2205 del 03/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 08/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 5786 del 10/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1772 del 31/05/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/02/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 3593 del 09/11/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 15/06/2011

Reg. gen. 18143 - Reg. part. 3316

Importo: € 70.000,00

Capitale: € 37.882,53

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3197 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a BELLUNO il 12/04/2012

Reg. gen. 9735 - Reg. part. 1020

Importo: € 50.000,00

Capitale: € 26.752,98

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a VIGEVANO il 22/06/2012

Reg. gen. 16845 - Reg. part. 1853

Importo: € 26.428,69

Capitale: € 24.000,00

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a ROMA il 13/06/2024

Reg. gen. 19193 - Reg. part. 2219

Importo: € 321.314,90

Capitale: € 160.657,45

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 20/06/2012

Reg. gen. 16496 - Reg. part. 13080

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3194 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione

residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano quarto, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20.

L'appartamento è così composto(Allegato 1, Allegato 2) Piano quarto: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e balcone(Allegato 8 documentazione fotografica foto 39-50).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione

residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un garage, sito al piano primo, corpo B, civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20 (Allegato 8 documentazione fotografica foto 51-52).

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

L'immobile confina a sud con il subalterno 30, a ovest con altra proprietà, a nord con i subalterni 32 e 2 e ad est con altra proprietà.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

L'immobile confina a sud con il subalterno 18, a ovest con il subalterno 3, a nord con altra proprietà e ad est con il subalterno 6 .

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,31 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	4

Balcone	21,61 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				115,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	16,68 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi discreti (Allegato documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	14	1452	31	1	A2	3	5,5 vani	Totale: 119 m ² Totale:	525,49	4	

ASTE GIUDIZIARIE®							esluse aree scoperte 112 m ²			
-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	14	1452	19	1	C6	2	17 mq	20	52,68	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2006 al 05/02/2009	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 4
Dal 05/02/2009 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 525,49 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 09/09/2025	*** Omissis ***	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 119 m ² Totale: escluse aree scoperte 112 m ² Rendita € 525,49 Piano 4

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1 visure e planimetrie catastali beni 1-7)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2006 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 52,68 Piano 1
Dal 05/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 52,68 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Superficie catastale 20 Rendita € 52,68 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n°84-1987;
- Concessione Edilizia n°65-1999;
- Concessione Edilizia n°33-2004;

-Concessione Edilizia n°108-2004;

-Concessione Edilizia n°153-2005(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati);

-Concessione Edilizia n°15-2006(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati) riguardante l'accertamento di conformità per le unità abitative del corpo A e del corpo B dal livello 5.80(riferimento a monte) al livello 11.60 (riferimento a monte), in buona sostanza piani quarto, quinto e sesto.

Agibilità n.40 del 27.06.2008, si precisa che tale certificato è indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, e sebbene sia stato richiesto dalla sottoscritta, non è stato fornito dall'ufficio competente.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima Concessione rilasciata (Allegato 2 C.E. e relativi elaborati).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

-Concessione Edilizia n°84-1987;

-Concessione Edilizia n°65-1999;

-Concessione Edilizia n°33-2004;

-Concessione Edilizia n°108-2004;

-Concessione Edilizia n°153-2005(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati);

-Concessione Edilizia n°15-2006(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati) riguardante l'accertamento di conformità per le unità abitative del corpo A e del corpo B dal livello 5.80(riferimento a monte) al livello 11.60 (riferimento a monte), in buona sostanza piani quarto, quinto e sesto.

Agibilità n.40 del 27.06.2008, si precisa che tale certificato è indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, e sebbene sia stato richiesto dalla sottoscritta, non è stato fornito dall'ufficio competente.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima Concessione rilasciata (Allegato 2 C.E. e relativi elaborati).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

L'immobile è parte di un fabbricato pluripiano.

Le strutture sono in c.c.a. costituite da pilastri, travi e solai con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Ai piani seminterrati murature perimetrali in c.c.a, nei piani fuori terra murature in perimetrali del tipo a cassetta con mattoni forati di spessore 12 cm all'esterno e 8 cm all'interno. Tramezzi in mattoni forati di spessore 8 cm.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimentazione interna e zocchetto battiscopa in gres. Rivestimenti in maiolica. Porte interne in legno. Infissi esterni in legno dotati di vetrocamera e avvolgibili. Soglie in granito (Allegato 8 documentazione fotografica).

Ascensore

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

L'immobile è parte di un fabbricato pluripiano.

Le strutture sono in c.c.a. costituite da pilastri, travi e solai con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Ai piani seminterrati murature perimetrali in c.c.a, nei piani fuori terra murature in perimetrali del tipo a cassetta con mattoni forati di spessore 12 cm all'esterno e 8 cm all'interno. Tramezzi in mattoni forati di spessore 8 cm.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimentazione interna in cemento. Serranda metallica con sistema di apertura -chiusura automatizzato.

Ascensore.

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi discreti (Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare (Allegato 7 verbali sopralluogo).

Il contratto di locazione stipulato in data 01.04.2021 non è stato registrato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 450,00

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.278,27

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.070,93

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.524,63

Si allega alla presente la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Settentrione Via Trexenta 18-20 in carica (Allegato 6 documentazione amministrazione condominio), **** Omissis **** il quale riferisce che, nelle tabelle di riparto, all'immobile in oggetto corrisponde la UI 48 (appartamento) e UI 21 (posto auto).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 121,05

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 279,27

Si allega alla presente la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Settentrione Via Trexenta 18-20 in carica (Allegato 6 documentazione amministrazione condominio), **** Omissis **** il quale riferisce che, nelle tabelle di riparto, all'immobile in oggetto corrisponde la UI 5 (garage).

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Si precisa che, come meglio indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, all'art.1, capo d):

"Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto un garage nel primo piano dell'edificio, della superficie catastale di mq 20 (venti), confinante nell'insieme con lo spazio di manovra interno alla zona garages e, per più lati, con altre proprietà del venditore o dei suoi aventi causa. Tale immobile, riprodotto nelle fotocopie delle planimetrie catastali che le parti mi hanno consegnato affinché siano allegate a quest'atto con le lettere "F" e "G" è censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Iglesias nella sezione B del foglio 14 con la particella numero 1452, subalterni:

- 31, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita catastale euro 525,49 (l'appartamento) e
- 19, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 20, rendita catastale euro 52,68 (il garage).

Costituisce pertinenza dell'appartamento in oggetto anche il parcheggio scoperto per un'autovettura individuato dalle parti con il numero 20 nell'elaborato planimetrico già allegato a quest'atto con la lettera "B", confinante con lo spazio di manovra e, per più lati, con altre proprietà del venditore o dei suoi aventi causa. Tale parcheggio è compreso nel terreno dalle parti identificato, in maggiore consistenza, nel catasto dei terreni del Comune di Iglesias nel foglio 214 con l'originaria particella numero 191, non ancora accatastato ed a proposito della sua individuazione catastale le parti hanno convenuto che allorquando, a cura e spese del

venditore, si sarà provveduto all'accatastamento che lo avrà individuato con esattezza secondo quanto risulta dall'elaborato planimetrico allegato sub "B", dovrà essere sottoscritto un successivo atto pubblico nel quale, al fine di consentire una puntuale voltura delle risultanze di quest'atto nei registri dell'Agenzia del Territori di Cagliari, dovranno essere evidenziati i dati catastali attribuiti a tale parcheggio."

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18- 20, PIANO 1

Si precisa che, come meglio indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, all'art.1, capo d):

"Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto un garage nel primo piano dell'edificio, della superficie catastale di mq 20 (venti), confinante nell'insieme con lo spazio di manovra interno alla zona garages e, per più lati, con altre proprietà del venditore o dei suoi aventi causa. Tale immobile, riprodotto nelle fotocopie delle planimetrie catastali che le parti mi hanno consegnato affinché siano allegate a quest'atto con le lettere "F" e "G" è censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Iglesias nella sezione B del foglio 14 con la particella numero 1452, subalterni:

- 31, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita catastale euro 525,49 (l'appartamento) e
- 19, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 20, rendita catastale euro 52,68 (il garage).

Costituisce pertinenza dell'appartamento in oggetto anche il parcheggio scoperto per un'autovettura individuato dalle parti con il numero 20 nell'elaborato planimetrico già allegato a quest'atto con la lettera "B", confinante con lo spazio di manovra e, per più lati, con altre proprietà del venditore o dei suoi aventi causa. Tale parcheggio è compreso nel terreno dalle parti identificato, in maggiore consistenza, nel catasto dei terreni del Comune di Iglesias nel foglio 214 con l'originaria particella numero 191, non ancora accatastato ed a proposito della sua individuazione catastale le parti hanno convenuto che allorquando, a cura e spese del venditore, si sarà provveduto all'accatastamento che lo avrà individuato con esattezza secondo quanto risulta dall'elaborato planimetrico allegato sub "B", dovrà essere sottoscritto un successivo atto pubblico nel quale, al fine di consentire una puntuale voltura delle risultanze di quest'atto nei registri dell'Agenzia del Territori di Cagliari, dovranno essere evidenziati i dati catastali attribuiti a tale parcheggio."

LOTTO 5

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	27/01/2004	103368	20525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	04/02/2004	662	
Dal 15/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	15/07/2005	112997	22791
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	01/08/2005	5408	
Dal 05/02/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	05/02/2009	126265	27492
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	12/02/2009	4192	3007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	10/02/2009	1030	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto dell'esecuzione è stato edificato su lotti la cui proprietà è stata acquistata con i seguenti atti (Allegato 3):

- Compravendita del 30.12.2003 repertorio 103045 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 27.01.2004 repertorio 103368 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 15.07.2005 repertorio 112997 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 21.06.2005 repertorio 112599 rogante notaio De Magistris;

- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114906 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114907 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114908 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 25.11.2005 repertorio 114986 rogante notaio De Magistris;

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	27/01/2004	103368	20525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CAGLIARI	04/02/2004	662			
Dal 15/07/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	15/07/2005	112997	22791
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CAGLIARI		1030			
Dal 05/02/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DE MAGISTRIS	05/02/2009	126265	27492
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CAGLIARI	12/02/2009	4192	3007		

ASTE GIUDIZIARIE®	CAGLIARI	10/02/2009	1030	ASTE GIUDIZIARIE®
----------------------	----------	------------	------	----------------------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto dell'esecuzione è stato edificato su lotti la cui proprietà è stata acquistata con i seguenti atti (Allegato 3):

- Compravendita del 30.12.2003 repertorio 103045 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 27.01.2004 repertorio 103368 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 15.07.2005 repertorio 112997 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 21.06.2005 repertorio 112599 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114906 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114907 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 22.11.2005 repertorio 114908 rogante notaio De Magistris;
- Compravendita del 25.11.2005 repertorio 114986 rogante notaio De Magistris;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a CAGLIARI il 13/06/2007
Reg. gen. 23903 - Reg. part. 4447
Importo: € 4.000.000,00
Capitale: € 2.000.000,00
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4477 del 09/07/2007 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 5088 del 07/09/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 3196 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 975 del 23/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 3206 del 28/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Comunicazione n. 3776 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 3777 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -

Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 2205 del 03/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 08/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 5786 del 10/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1772 del 31/05/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/02/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 3593 del 09/11/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 15/06/2011
Reg. gen. 18143 - Reg. part. 3316
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 37.882,53
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3197 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BELLUNO il 12/04/2012
Reg. gen. 9735 - Reg. part. 1020
Importo: € 50.000,00
Capitale: € 26.752,98
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a BOLOGNA il 25/05/2012
Reg. gen. 13836 - Reg. part. 1528
Importo: € 344.981,82
Capitale: € 172.490,91
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VIGEVANO il 22/06/2012
Reg. gen. 16845 - Reg. part. 1853
Importo: € 26.428,69
Capitale: € 24.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 13/06/2024
Reg. gen. 19193 - Reg. part. 2219
Importo: € 321.314,90
Capitale: € 160.657,45

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 20/06/2012
Reg. gen. 16496 - Reg. part. 13080
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3194 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a CAGLIARI il 07/09/2007
Reg. gen. 35816 - Reg. part. 5088

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a CAGLIARI il 13/06/2007
Reg. gen. 23903 - Reg. part. 4447
Importo: € 4.000.000,00
Capitale: € 2.000.000,00
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4477 del 09/07/2007 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Annotazione n. 5088 del 07/09/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 3. Annotazione n. 3196 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 975 del 23/04/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 3206 del 28/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Comunicazione n. 3776 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 7. Comunicazione n. 3777 del 11/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 14/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 8. Comunicazione n. 2205 del 03/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 08/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 9. Comunicazione n. 5786 del 10/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 10. Comunicazione n. 1772 del 31/05/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/02/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 11. Comunicazione n. 3593 del 09/11/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/10/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 10/11/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 15/06/2011
Reg. gen. 18143 - Reg. part. 3316
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 37.882,53
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3197 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BELLUNO il 12/04/2012
Reg. gen. 9735 - Reg. part. 1020
Importo: € 50.000,00
Capitale: € 26.752,98
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a VIGEVANO il 22/06/2012
Reg. gen. 16845 - Reg. part. 1853
Importo: € 26.428,69
Capitale: € 24.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 13/06/2024
Reg. gen. 19193 - Reg. part. 2219
Importo: € 321.314,90
Capitale: € 160.657,45

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 20/06/2012

Reg. gen. 16496 - Reg. part. 13080

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3194 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a CAGLIARI il 07/09/2007

Reg. gen. 35816 - Reg. part. 5088

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione

residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano quarto, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20.

L'appartamento è così composto(Allegato 1 visura e planimetria catastale, Allegato 2 e relativi elaborati) Piano quarto: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni e balcone(Allegato 8 documentazione fotografica foto 53-64).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione

residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un garage, sito al piano primo, corpo B, civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20(Allegato 8 documentazione fotografica foto 65-66).

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

L'immobile confina a sud con il subalterno 31, a ovest e nord con altra proprietà, e ad est con subalterno 2.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

L'immobile confina a sud con il subalterno 2, a ovest con il subalterno 6, a nord con altra proprietà e ad est con il subalterno 7.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,16 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,70 m	4
Balcone	30,27 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				123,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	25,03 mq	27,00 mq	0,5	13,50 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				13,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato documentazione fotografica).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi discreti (Allegato 8 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	14	1452	32	1	A2	3	6,5 vani	Totale: 124 m ² Totale: escluse aree scoperte 116 m ²	621,04	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1 visure e planimetrie catastali beni 1-7).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	14	1452	20	1	C6	2	22 mq	26	68,17	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2006 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 4
Dal 05/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04

		Piano 4
Dal 09/11/2015 al 09/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 124 m ² Totale: escluse aree scoperte 116 m ² Rendita € 621,04 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2006 al 05/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 68,17 Piano 1
Dal 05/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 68,17 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 14, Part. 1452, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Superficie catastale 26 Rendita € 68,17 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n°84-1987;
- Concessione Edilizia n°65-1999;
- Concessione Edilizia n°33-2004;
- Concessione Edilizia n°108-2004;
- Concessione Edilizia n°153-2005(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati);
- Concessione Edilizia n°15-2006(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati) riguardante l'accertamento di conformità per le unità abitative del corpo A e del corpo B dal livello 5.80(riferimento a monte) al livello 11.60 (riferimento a monte), in buona sostanza piani quarto, quinto e sesto.

Agibilità n.40 del 27.06.2008, si precisa che tale certificato è indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, e sebbene sia stato richiesto dalla sottoscritta, non è stato fornito dall'ufficio competente.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima Concessione rilasciata (Allegato 2 C.E. e relativi elaborati).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n°84-1987;
- Concessione Edilizia n°65-1999;
- Concessione Edilizia n°33-2004;
- Concessione Edilizia n°108-2004;
- Concessione Edilizia n°153-2005(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati);
- Concessione Edilizia n°15-2006(Allegato 2 C.E. e relativi elaborati) riguardante l'accertamento di conformità per le unità abitative del corpo A e del corpo B dal livello 5.80(riferimento a monte) al livello 11.60 (riferimento a monte), in buona sostanza piani quarto, quinto e sesto.

Agibilità n.40 del 27.06.2008, si precisa che tale certificato è indicato nell'atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, e sebbene sia stato richiesto dalla sottoscritta, non è stato fornito dall'ufficio competente.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima Concessione rilasciata (Allegato 2 C.E. e relativi elaborati).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

L'immobile è parte di un fabbricato pluripiano.

Le strutture sono in c.c.a. costituite da pilastri, travi e solai con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Ai piani seminterrati murature perimetrali in c.c.a, nei piani fuori terra murature in perimetrali del tipo a cassetta con mattoni forati di spessore 12 cm all'esterno e 8 cm all'interno. Tramezzi in mattoni forati di spessore 8 cm.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimentazione interna e zocchetto battiscopa in gres. Rivestimenti in maiolica. Porte interne in legno. Infissi esterni in legno dotati di vetrocamera e avvolgibili. Soglie in granito (Allegato 8 documentazione fotografica).

Ascensore.

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

L'immobile è parte di un fabbricato pluripiano.

Le strutture sono in c.c.a. costituite da pilastri, travi e solai con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Ai piani seminterrati murature perimetrali in c.c.a, nei piani fuori terra murature in perimetrali del tipo a cassetta con mattoni forati di spessore 12 cm all'esterno e 8 cm all'interno. Tramezzi in mattoni forati di spessore 8 cm.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimentazione interna in cemento. Serranda metallica con sistema di apertura -chiusura automatizzato.

Ascensore.

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi discreti (Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare (Allegato 7 verbali sopralluogo).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 500,00

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare (Allegato 7 verbali).

Canoni di locazione

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 60,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.356,10

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.558,47

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.202,74

Si allega alla presente la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Settentrione Via Trexenta 18-20 in carica (Allegato 6 documentazione amministrazione condominio), **** Omissis **** il quale riferisce che, nelle tabelle di riparto, all'immobile in oggetto corrisponde la UI 50 (appartamento).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 156,39

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 360,82

Si allega alla presente la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Settentrione Via Trexenta 18-20 in carica (Allegato 6 documentazione amministrazione condominio), **** Omissis **** il quale riferisce che, nelle tabelle di riparto, all'immobile in oggetto corrisponde la UI 6 (garage).

PATTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 4

Si precisa che, come meglio indicato nell' atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, all'art.1, capo e):

"Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto un garage nel primo piano dell'edificio, della superficie catastale di mq 26 (ventisei), confinante nell'insieme con lo spazio di manovra interno alla zona garages e, per più lati,

con altre proprietà del venditore o dei suoi aventi causa. Tale immobile, riprodotto nelle fotocopie delle planimetrie

catastali che le parti mi hanno consegnato affinché siano allegare a quest'atto con le lettere "H" ed "I" è censito nel

catasto dei fabbricati del Comune di Iglesias nella sezione B del foglio 14 con la particella numero 1452, subalterni:

- 32, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita catastale euro 621,04 (l'appartamento) e

- 20, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 26, rendita catastale euro 68,17 (il garage)."

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A IGLESIAS (SU) - VIA TREXENTA 18-20, PIANO 1

Si precisa che, come meglio indicato nell' atto di compravendita del 5.02.2009 (Allegato 3 atti di compravendita), Repertorio n° 126265, rogante notaio De Magistris, all'art.1, capo e):

"Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto un garage nel primo piano dell'edificio, della superficie catastale di mq 26 (ventisei), confinante nell'insieme con lo spazio di manovra interno alla zona garages e, per più lati,

con altre proprietà del venditore o dei suoi aventi causa. Tale immobile, riprodotto nelle fotocopie delle planimetrie

catastali che le parti mi hanno consegnato affinché siano allegare a quest'atto con le lettere "H" ed "I" è censito nel

catasto dei fabbricati del Comune di Iglesias nella sezione B del foglio 14 con la particella numero 1452, subalterni:

- 32, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita catastale euro 621,04 (l'appartamento) e

- 20, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 26, rendita catastale euro 68,17 (il garage)."

LOTTO 6

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLO MACCIOTTA	20/02/1989	292580	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CAGLIARI	25/02/1989	5549	4334
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
IGLESIAS	23/02/1989	284	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega alla presente (Allegato 3 atti di compravendita) copie dei seguenti atti:

Compravendita del 20.02.1989, rogito Notaio dott. Paolo Macciotta, repertorio 292580, trascritto in data 25.02.1989, casella 5549 art. 4334.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 15/06/2011
Reg. gen. 18143 - Reg. part. 3316
Importo: € 70.000,00
Capitale: € 37.882,53
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3197 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI).
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 14/07/2014
Reg. gen. 16859 - Reg. part. 1786
Importo: € 51.645,68
Capitale: € 36.963,74
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2697 del 1994
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a IGLESIAS il 25/03/2019
Reg. gen. 8514 - Reg. part. 1224
Importo: € 516.456,90
Capitale: € 258.228,45
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1657 del 1999
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a ROMA il 13/06/2024

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 20/06/2012

Reg. gen. 16496 - Reg. part. 13080

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3194 del 24/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - VILLETTA UBICATA A IGLESIAS (SU) - VIA FRATELLI CAIROLI 48, PIANO S1-T-1

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Fratelli Cairoli civico 48, è un villino, con corte su tre lati, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nel quartiere residenziale di Palmari, nella zona sud di Iglesias, in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. All'immobile si accede tramite cancello carrabile al civico 50.

Il villino è così composto(Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 4 planimetria ricostruita)

Piano seminterrato: Garage, scala interna di collegamento ai piani superiori, locale di sgombero, disimpegno, lavanderia, bagno, cantina, veranda, locale caldaia, ripostiglio e cisterna.

Piano terra: Ingresso, disimpegno, scala interna di collegamento ai piani superiori, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, studio e tre balconi.

Piano primo: disimpegno, scala interna di collegamento al piano sottotetto, quattro camere da letto, due bagni, due verande(Allegato 8 documentazione fotografica foto 67-100).

Piano sottotetto: locale di sgombero.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la particella 3184, a ovest con la particella 751, a nord con la particella 1258 e est con la particella 634.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	35,76 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,20 m	S1
Caldaia	6,75 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,20 m	S1
Ripostiglio	6,56 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,20 m	S1

Locale di sgombero	91,39 mq	107,00 mq	0,50	53,50 mq	2,20 m	S1
Cortile	540,00 mq	540,00 mq	0,18	97,20 mq	0,00 m	T
Abitazione	143,75 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,80 m	T
Terrazza	26,55 mq	30,80 mq	0,25	7,70 mq	0,00 m	T
Abitazione	102,72 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,80 m	1
Terrazza	53,69 mq	59,00 mq	0,25	14,75 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				486,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				486,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
G	1	3326		1	A7	2	13,5 vani	Totale: 399 m ² Totale: escluse aree scoperte 385 m ²	1638,46	S1-T - 1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Al piano seminterrato sono variate le partizioni interne poiché il garage e il locale di sgombero sono stati frazionati.

Al piano primo non è indicata una portafinestra.

Le altezze interne indicate non corrispondono allo stato dei luoghi conforme alle altezze indicate in progetto. (Allegato 1 e Allegato 4 planimetria ricostruita)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 1, Part. 3326, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 1.638,46 Piano S1-T - 1
Dal 09/11/2015 al 09/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. G, Fg. 1, Part. 3326, Zc. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 13,5 vani Superficie catastale Totale: 399 m ² Totale: escluse aree scoperte 385 m ² Rendita € 1.638,46 Piano S1-T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B2- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 9 documentazione fotografica foto 70 zonizzazione stralcio PRG).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.84-1987;
- Concessione Edilizia n.65-1999(Allegato 2);
- Agibilità Cod. Univ.6593-2018(Allegato 2)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato quest'ultima, (Concessione Edilizia n.65-1999 (Allegato 2 bene 8 C.E. e relativi elaborati e Allegato 4 planimetria ricostruita) nello specifico:

Al piano seminterrato

- è stata modificata la tramezzatura interna;

Al piano primo:

- è stata realizzata una portafinestra in corrispondenza della camera da letto che prospetta sulla maggiore terrazza.

- la scala interna di collegamento tra il piano primo e piano sottotetto non è del tipo chiocciola ma ad una rampa (ripida)

La difformità sono sanabili con un pratica di Mancata SCIA, purché in fase di progettazione siano verificati i parametri urbanistici e igienico sanitari e nel caso adeguati.

Per quanto riguarda i costi da sostenere per ripristino della regolarità edilizia, questi saranno relativi

prevalentemente alle spese di carattere tecnico per la presentazione della pratica di mancata SCIA, con relativa sanzione di € 500,00 e della pratica di regolarizzazione catastale. Pertanto si ritiene che i costi per la

regolarizzazione dell'immobile ammontino a € 5.000,00 circa.

Si segnala che al momento del sopralluogo al piano seminterrato, a destinazione non residenziale, alcuni ambienti erano utilizzati a destinazione residenziale (Allegato 8 documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un fabbricato pluripiano.

Struttura portante in muroblocco pesante coibentato con rompitratta in elevazione su fondazione continua. Solai in latero cemento costituiti da travetti precompressi e pignatte. Copertura a falde.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimentazione interna mista in gres e parquet dotata di zocchetto battiscopa. Rivestimenti in maiolica. Porte interne in legno. Infissi esterni misti e dotati di avvolgibili. Soglie in marmo. Rivestimento scala interna in legno (Allegato 8 documentazione fotografica).

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Iglesias (SU) - via Fratelli Cairoli 48, piano S1-T-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato **** Omissis **** (Allegato verbali sopralluogo beni 1-8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, edificio A, piano 1
L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano primo, corpo A, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite

cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto (Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano primo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e corte (Allegato 8 documentazione fotografica foto 6-15).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 100.470,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, edificio A, piano 1	118,20 mq	850,00 €/mq	€ 100.470,00	100,00	€ 100.470,00
				Valore di stima:	€ 100.470,00

Valore di stima: € 100.470,00

Valore finale di stima: € 100.470,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 2

L'immobile sito in Iglesias (SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano secondo, corpo A, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto (Allegato 1, Allegato 2, Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano secondo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e due balconi (Allegato 8 documentazione fotografica foto 16-26).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.850,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 2	116,50 mq	900,00 €/mq	€ 104.850,00	100,00	€ 104.850,00
Valore di stima:					€ 104.850,00

Valore di stima: € 104.850,00

Valore finale di stima: € 104.850,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 3
 L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano terzo, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto (Allegato 1 e Allegato 2). Piano terzo: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni, balcone e corte (Allegato 8 documentazione fotografica foto 27-38).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 122.760,00

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.

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

Bene N° 3 - Appartamento Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 3	136,40 mq	900,00 €/mq	€ 122.760,00	100,00	€ 122.760,00	
					Valore di stima:	€ 122.760,00

Valore di stima: € 122.760,00

Valore finale di stima: € 122.760,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4
L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano quarto, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto(Allegato 1, Allegato 2) Piano quarto: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e balcone(Allegato 8 documentazione fotografica foto 39-50).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 109.962,50

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.

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1
L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un garage, sito al piano primo, corpo B, civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20 (Allegato 8 documentazione fotografica foto 51-52).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.550,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	115,75 mq	950,00 €/mq	€ 109.962,50	100,00	€ 109.962,50
Bene N° 5 - Garage Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	9,00 mq	950,00 €/mq	€ 8.550,00	100,00	€ 8.550,00
				Valore di stima:	€ 118.512,50

Valore di stima: € 118.512,50

Valore finale di stima: € 118.512,50

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano quarto, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto (Allegato 1 visura e planimetria catastale, Allegato 2 e relativi elaborati) Piano quarto: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni e balcone (Allegato 8 documentazione fotografica foto 53-64).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 117.562,50

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.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1

'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale,

che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un garage, sito al piano primo, corpo B, civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20 (Allegato 8 documentazione fotografica foto 65-66).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.825,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4	123,75 mq	950,00 €/mq	€ 117.562,50	100,00	€ 117.562,50
Bene N° 7 - Garage Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1	13,50 mq	950,00 €/mq	€ 12.825,00	100,00	€ 12.825,00
Valore di stima:					€ 130.387,50

Valore di stima: € 130.387,50

Valore finale di stima: € 130.387,50

LOTTO 6

- Bene N° 8** - Villetta ubicata a Iglesias (SU) - via Fratelli Cairoli 48, piano S1-T-1

L'immobile sito in Iglesias (SU) nella Via Fratelli Cairoli civico 48, è un villino, con corte su tre lati, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nel quartiere residenziale di Palmari, nella zona sud di Iglesias, in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. All'immobile si accede tramite cancello carrabile al civico 50. Il villino è così composto (Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano seminterrato: Garage, scala interna di collegamento ai piani superiori, locale di sgombero, disimpegno, lavanderia, bagno, cantina, veranda, locale caldaia, ripostiglio e cisterna. Piano terra: Ingresso, disimpegno, scala interna di collegamento ai piani superiori, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, studio e tre balconi. Piano primo: disimpegno, scala interna di collegamento al piano sottotetto, quattro camere da letto, due bagni, due verande (Allegato 8 documentazione fotografica foto 67-100). Piano sottotetto: locale di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 3326, Zc. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)

Valore di stima del bene: € 162.183,33

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. Per quanto riguarda i costi da sostenere per ripristino della regolarità edilizia, questi saranno relativi prevalentemente alle spese di carattere tecnico per la presentazione della pratica di mancata SCIA, con relativa sanzione di € 500,00 e della pratica di regolarizzazione catastale. Pertanto si ritiene che i costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontino a € 5.000,00 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Villetta Iglesias (SU) - via Fratelli Cairoli 48, piano S1-T-1	486,55 mq	1.000,00 €/mq	€ 486.550,00	33,33	€ 162.183,33
				Valore di stima:	€ 162.183,33

Valore di stima: € 162.183,33

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	5.000

Valore finale di stima: € 157.183,33

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 15/09/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - planimetrie ricostruite
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione amministratore di condominio
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - C.E. ed elaborati grafici
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atti di compravendita

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, edificio A, piano 1
L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano primo, corpo A, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto(Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano primo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e corte (Allegato 8 documentazione fotografica foto 6-15).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

Prezzo base d'asta: € 100.470,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 2
L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano secondo, corpo A, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto(Allegato 1, Allegato 2, Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano secondo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e due balconi(Allegato 8 documentazione fotografica foto 16-26).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

Prezzo base d'asta: € 104.850,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 3
L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano terzo, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto(Allegato 1 e Allegato 2). Piano terzo: soggiorno,

cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni, balcone e corte (Allegato 8 documentazione fotografica foto 27-38).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

Prezzo base d'asta: € 122.760,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano quarto, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto (Allegato 1, Allegato 2) Piano quarto: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e balcone (Allegato 8 documentazione fotografica foto 39-50).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un garage, sito al piano primo, corpo B, civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20 (Allegato 8 documentazione fotografica foto 51-52).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

Prezzo base d'asta: € 118.512,50

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4

L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano quarto, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto (Allegato 1 visura e planimetria catastale, Allegato 2 e relativi elaborati) Piano quarto: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due

disimpegni e balcone (Allegato 8 documentazione fotografica foto 53-64).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1
L'immobile sito in Iglesias (SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un garage, sito al piano primo, corpo B, civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20 (Allegato 8 documentazione fotografica foto 65-66).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 8 documentazione fotografica beni 1-7 foto 4 zonizzazione stralcio PRG).

Prezzo base d'asta: € 130.387,50

LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Villetta ubicata a Iglesias (SU) - via Fratelli Cairoli 48, piano S1-T-1
L'immobile sito in Iglesias (SU) nella Via Fratelli Cairoli civico 48, è un villino, con corte su tre lati, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nel quartiere residenziale di Palmari, nella zona sud di Iglesias, in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. All'immobile si accede tramite cancello carrabile al civico 50. Il villino è così composto (Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano seminterrato: Garage, scala interna di collegamento ai piani superiori, locale di sgombero, lavanderia, bagno, cantina, veranda, locale caldaia, ripostiglio e cisterna. Piano terra: Ingresso, disimpegno, scala interna di collegamento ai piani superiori, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, studio e tre balconi. Piano primo: disimpegno, scala interna di collegamento al piano sottotetto, quattro camere da letto, due bagni, due verande (Allegato 8 documentazione fotografica foto 67-100). Piano sottotetto: locale di sgombero.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 3326, Zc. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/6)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B2- di completamento residenziale- del P.R.G. di Iglesias (Allegato 9 documentazione fotografica foto 70 zonizzazione stralcio PRG).

Prezzo base d'asta: € 157.183,33

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 717/2010 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.470,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, edificio A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	118,20 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano primo, corpo A, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto (Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano primo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e corte (Allegato 8 documentazione fotografica foto 6-15).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.850,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	116,50 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano secondo, corpo A, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto (Allegato 1, Allegato 2, Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano secondo: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegni e due		

	balconi(Allegato 8 documentazione fotografica foto 16-26).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.760,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	136,40 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi discreti(Allegato 8 documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano terzo, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto(Allegato 1 e Allegato 2). Piano terzo: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni, balcone e corte(Allegato 8 documentazione fotografica foto 27-38).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.512,50

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 31, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	115,75 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni(Allegato 8 documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile sito in Iglesias(SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un		

	appartamento, ad uso residenziale, sito al piano quarto, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto (Allegato 1, Allegato 2) Piano quarto: soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due disimpegno e balcone (Allegato 8 documentazione fotografica foto 39-50).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - via Trexenta 18- 20, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi discreti (Allegato documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile sito in Iglesias (SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un garage, sito al piano primo, corpo B, civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20 (Allegato 8 documentazione fotografica foto 51-52).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.387,50

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1452, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	123,75 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile sito in Iglesias (SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano quarto, corpo B, con scala interna condominiale con ascensore, al quale si accede tramite cancello pedonale sulla Via Trexenta civico 18 e tramite cancello		

	carrabile al civico 20. L'appartamento è così composto (Allegato 1 visura e planimetria catastale, Allegato 2 e relativi elaborati) Piano quarto: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni e balcone (Allegato 8 documentazione fotografica foto 53-64).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile


Bene N° 7 - Garage

Ubicazione:	Iglesias (SU) - via Trexenta 18-20, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 1452, Sub. 20, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	13,50 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi discreti (Allegato 8 documentazione fotografica).		
Descrizione:	'immobile sito in Iglesias (SU) nella Via Trexenta, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nei pressi del centro di Iglesias in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un garage, sito al piano primo, corpo B, civico 18 e tramite cancello carrabile al civico 20 (Allegato 8 documentazione fotografica foto 65-66).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.183,33

Bene N° 8 - Villetta

Ubicazione:	Iglesias (SU) - via Fratelli Cairoli 48, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/6
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 3326, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	486,55 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni (Allegato 8 documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile sito in Iglesias (SU) nella Via Fratelli Cairoli civico 48, è un villino, con corte su tre lati, che si sviluppa su più livelli. L'immobile si trova nel quartiere residenziale di Palmari, nella zona sud di Iglesias, in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. All'immobile si accede tramite cancello carrabile al civico 50. Il villino è così composto (Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 4 planimetria ricostruita) Piano seminterrato: Garage, scala interna di collegamento ai piani superiori, locale di sgombero, disimpegno, lavanderia, bagno, cantina, veranda, locale caldaia, ripostiglio e cisterna. Piano terra: Ingresso, disimpegno, scala interna di collegamento al		

	piani superiori, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, studio e tre balconi. Piano primo: disimpegno, scala interna di collegamento al piano sottotetto, quattro camere da letto, due bagni, due verande (Allegato 8 documentazione fotografica foto 67-100). Piano sottotetto: locale di sgombero.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato **** Omissis **** (Allegato verbali sopralluogo beni 1-8).

