



# TRIBUNALE DI CAGLIARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piras Pietro Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2018 del R.G.E.

contro



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Precisazioni .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	9
Descrizione .....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni .....	11
Dati Catastali .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Composizione lotto .....	13
Titolarità .....	13
Stato di occupazione .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Patti .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
Lotto 2 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Precisazioni .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	18
Descrizione .....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	19
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni .....	19
Dati Catastali .....	19
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Normativa urbanistica .....	20

Regolarità edilizia.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	21
Composizione lotto.....	21
Titolarità .....	21
Stato di occupazione .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Patti.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Lotto 3 .....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Precisazioni .....	24
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Descrizione .....	25
Confini .....	25
Consistenza.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni .....	26
Dati Catastali.....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	26
Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	27
Composizione lotto.....	27
Titolarità .....	28
Stato di occupazione .....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Patti.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici .....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2018 del R.G.E. ....	34



Lotto 1

Lotto 2

Lotto 3



34

34

34





INCARICO

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Ing. Piras Pietro Lorenzo, con studio in Via De Cristoforis, 55 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email lorenzopiras@gmail.com, PEC pietrolorenzo.piras@ingpec.eu, Tel. 338 4513100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Capoterra (CA) - Poggio dei Pini Strada 66 civico 16
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS





LOTTO 1



**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si Attesta che la documentazione di cui all'art' 567 cpc risulta completa

**PRECISAZIONI**
**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/2008		TRASFERIMENTO IMMOBILE PER FALLIMENTO SOFTING SPA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CAGLIARI	16/04/2008	264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 04/09/2008		IPOTECA VOLONTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BARTOLI ERCLE	28/08/2007	114378	25858
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	04/09/2008	30535	5633
Dal 31/12/2013		COMPRAVENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVAS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STEFANO CASTI	12/12/2013	16915	6318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	21/12/2013	31862	25096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2016		LOCAZIONE ULTRANOVENNALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STEFANO CASTI	31/03/2016	21163	8282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	18/04/2016	10390	7871
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2016		IPOTECA GIUDIZIARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STEFANO CASTI	28/04/2015	19372	7587
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	08/06/2016	15536	2003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2016		IPOTECA VOLONTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STEFANO CASTI	09/08/2016	22066	8598
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI	11/08/2016	23522	3155

8 / 37  
8 di 37

Firmato Da: PIRAS PIETRO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dce64dbda615075c15e8fd661fd0c3

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

	CAGLIARI			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2018	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	UFFICIO GIUDIZIARIO	01/03/2018	1062	2018
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	20/03/2018	7877	5949
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da AGENZIA TERRITORIO  
Iscritto a CAGLIARI il 04/09/2008  
Reg. gen. 30535 - Reg. part. 5633  
Importo: € 1.500.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da AGENZIA TERRITORIO  
Iscritto a CAGLIARI il 08/06/2016  
Reg. gen. 15536 - Reg. part. 2003  
Importo: € 448.595,73
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da AGENZIA TERRITORIO  
Iscritto a CAGLIARI il 11/08/2016  
Reg. gen. 23522 - Reg. part. 3155



Quota: 100  
 Importo: € 700.000,00



### Trascrizioni

- COMPRAVENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA**

Trascritto a CAGLIARI il 31/12/2013  
 Reg. gen. 31862 - Reg. part. 25096  
 Quota: 100

- LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a CAGLIARI il 18/04/2016  
 Reg. gen. 10390 - Reg. part. 7871

- verbale pignoramento immobili**

Trascritto a CAGLIARI il 20/03/2018  
 Reg. gen. 7877 - Reg. part. 5949

### DESCRIZIONE

Ampio Capannone con piano terra e primo piano ed area di manovra di pertinenza esclusiva sui 3 lati, mentre sul lato confinante con latro capannone (BENE 3) è presente un area di ingresso/manovra in comproprietà (SUB 3). Immobile ricadente in Zona Urbanistica "Dcia", in località Matzeddu.

### CONFINI

Sul fronte Nord-Ovest sconfina con la strada principale, sul confine Nord-Est confina col BENE 3 (altro capannone), sul confine Sud-Ovest con area attrezzata (vivaio di piante) pertinenziale dell'attuale attività presente nel Capannone, Sul confine Sud-Est con altro lotto edificato.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano terra	2750,00 mq	2800,00 mq	1,00	2800,00 mq	9,30 m	terra
PARTE SOPPALSATA	1350,00 mq	1400,00 mq	1,00	1400,00 mq	3,25 m	piano primo
Cortile	3000,00 mq	3000,00 mq	0,05	150,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

10 / 37  
 10 di 37

## STATO CONSERVATIVO

l'intero capannone con al contorno il piazzale di manovra, complessivamente si trova in buono stato, ovviamente modificato e plasmato secondo le esigenze dell'attuale società che lo occupa operante nello stesso settore (quasi gemelle) con la precedente ditta dell'esecutato. L'attuale occupante non è stato in grado di fornirmi le certificazioni degli impianti.

## PARTI COMUNI

L'AREA DI MANOVRA INDIVIDUATA CATASTALMENTE COL SUB 3 RISULTA ESSERE AREA COMUNE PRO INDIVISA COL CAPANNONE CONFINANTE (SUB 4 E 5).

## DATI CATASTALI

## Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	49	1		D1				46226	T+1	

**Corrispondenza catastale**

Dallo stato reale dei luoghi, la planimetria catastale differisce in:

- 1) il vano scala interno con ascensore non è presente
- 2) la scala a chiocciola esterna non è presente
- 3) è presente una nuova scala esterna (non rappresentata nella planimetria catastale) con rampa lineare di collegamento al piano primo
- 4) gli ambienti al piano primo, mensa-spogliatoi son in effetti un ampio spazio libero al grezzo senza tramezzature.
- 5) la porzione della sala riunioni ed uffici è utilizzata/attrezzata come abitazione

Si rimanda all'allegato grafico meglio rappresentativo delle difformità presenti.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/2006 al 16/04/2008		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 49, Sub. 1

	12/10/1946	Categoria D1
Dal 26/09/2006 al 10/03/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 49 Categoria D1 Rendita € 46.226,00 Piano T-1
Dal 16/04/2008 al 10/03/2006	STIR	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 49, Sub. 1 Categoria D1
Dal 14/11/2021 al 26/09/2006		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 49, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 46.226,00 Piano T-1

### NORMATIVA URBANISTICA

Come già accennato l'immobile in esame è edificato nella area individuata dal PUC di Monastir come Zona "Dcia"

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle difficoltose ricerche effettuate nel Comune di Monastir presso l'ufficio tecnico competente si è rinvenuta la seguente documentazione:

1) Concessione Edilizia n° 941 del 03-09-1987 (vedi Allegati) in Variante alla precedente Concessione n° 555 del 31/07/1984 a nome della Soc.

2) Richiesta di Concessione in Variante a nome di (Vedi Allegati). E' presente agli atti la documentazione progettuale con la richiesta per le varianti/difformità riscontrate nell'immobile in oggetto, le copie presenti non hanno timbri di rilascio ma solo timbri di ingresso al protocollo, esiste la comunicazione dell'ufficio tecnico che esprime parere favorevole per il rilascio, ma non esiste nessun seguito con Inizio e fine Lavori, motivo per la quale tale pratica risulta inefficace e non legittimante le difformità presenti (di seguito descritte) e rappresentate schematicamente in apposito allegato.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Come brevemente esposto in precedenza, il capannone presenta alcune difformità non legittimate dagli atti ufficialmente depositati.

- 1) esternamente la sagoma ed il perimetro rimane invariato, presentano alcune differenze le aperture finestrate presenti.
- 2) internamente non è più presente il vano scala con ascensore, così pure il vano scala nella zona uffici, e la scala a chiocciola esterna
- 3) compare una scala esterna non autorizzata
- 4) nella rientranza centrale compaiono due ampie tettoie non autorizzate
- 5) nella parte posteriore compare una parte soppalcata con solaio prefabbricato al grezzo.
- 6) la parte degli uffici al piano primo è indebitamente utilizzata come abitazione.

Tutte opere sono regolarizzabili con Pratica SUAPE di Mancata SCIA / Accertamento di Conformità.

Tra gli atti visionati presso l'ufficio tecnico non è stata ritenuta alcuna Agibilità né la Certificazione degli impianti presenti.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL CAPANNONE, REALIZZATO CON ELEMENTI PREFABBRICATI (PARETI E SOLAI) SI TROVA IN BUONO STATO GENERALE, PRIVO DI CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI PRESENTI MA FUNZIONALMENTE ADATTATO ALL'ATTUALE ATTIVITÀ SVOLTA DALLA SOCIETÀ OCCUPANTE

#### COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS

#### TITOLARITÀ

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

- 

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

- (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: 18/04/2016
- Scadenza contratto: 18/04/2036



**Stato della causa in corso per il rilascio**

Locazione ultranovennale trascritta in Cagliari Reg. part. n° 7871 Reg. Gen. n° 10390 del 18/04/2016.

Scrittura privata del Notaio Casti Stefano del 31/03/2016 Rep. 21163/8282, riguarda la piena proprietà degli immobili in Monastir istinti al NCEU al Foglio 22 mappale 49 sub 1-4-5



**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli o oneri condominiali

**PATTI**

DAGLI ATTI RISULTA VIGENTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE A FAVORE DI



**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

NON SI RILEVA L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO





LOTTO 2



Firmato Da: PIPAS PIETRO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dce64dbda615075c15e8fd661fd0c3



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### PRECISAZIONI

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto di Accertamento di Conformità, sono emerse alcune ulteriori difformità:

- 1) è presente sul fronte della piscina una nuova veranda in legno non autorizzata di recente realizzazione
- 2) il piano seminterrato contiene ambienti abitativi e non cantine / sgomberi
- 3) il loggiato al piano seminterrato risulta chiuso con ampie vetrate

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1988	ATTO DI ACQUISTO DEL TERRENO FOGLIO 29 MAPP. 546 DA PARTE DI	ATTO DI ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALESSANDRO PORRU	08/11/1988	24709	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA TERRITORIO DI CAGLIARI	06/12/1988	28065	19524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/1990	ATTO DI ACQUISTO DEL TERRENO FOGLIO 29 MAPP. 545 DI	ATTO ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ERCOLE BARTOLI	03/07/1990	36799	5629
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	25/07/1990	20517	14399
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

16 / 37  
16 di 37

Firmato Da: PIRAS PIETRO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d0e64dbda615075c15e8fd661fdb0c3

ASTE GIUDIZIARIE® Dal 30/04/2015		ASTE GIUDIZIARIE® IPOTECA VOLONTARIA			
IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CASTI STEFANO	28/04/2015	19372	7587
		ASTE GIUDIZIARIE® Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	30/04/2015	11445	1426
		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2016		ASTE GIUDIZIARIE® COSTITUZIONE DI SERVITU'			
DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DI		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STEFANO CASTI	26/01/2016	20832	8112
		ASTE GIUDIZIARIE® Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	28/01/2016	2083	1606
		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/2016		ASTE GIUDIZIARIE® IPOTECA VOLONTARIA			
IPOTECA VOLONTARIA A		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO STEFANO CASTI	09/08/2016	22066	8598
		ASTE GIUDIZIARIE® Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	11/08/2016	23522	3155
		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2018		ASTE GIUDIZIARIE® VERBALE DI PIGNORAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	20/03/2018	7877	5949
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE IPOTECA DEL NOTAIO CASTI STEFANO  
Iscritto a CAGLIARI il 30/04/2015  
Reg. gen. 11445 - Reg. part. 1426  
Quota: 100  
Importo: € 428.426,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da COSTITUZIONE IPOTECA DEL NOTAIO CASTI STEFANO  
Iscritto a CAGLIARI il 11/08/2016  
Reg. gen. 23522 - Reg. part. 3155  
Quota: 100  
Importo: € 700.000,00

##### Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA**  
Trascritto a CAGLIARI il 31/12/2013  
Reg. gen. 31861 - Reg. part. 25095  
Quota: 100
- **Costituzione Servitù**  
Trascritto a CAGLIARI il 28/01/2016

18 / 37  
18 di 37

## DESCRIZIONE

Trattasi di ampia Villa indipendente con ampio cortile e piscina

## CONFINI

Il lotto contenente la Villa, confina a NORD con la strada di lottizzazione mentre a EST ed OVEST con due lotti edificati, a SUD confina con area verde inedificabile.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	280,00 mq	319,00 mq	1,00	319,00 mq	2,75 m	Terra - Primo
Cantina	95,00 mq	115,00 mq	0,50	57,50 mq	2,75 m	Seminterrato
Loggia	67,71 mq	67,71 mq	0,40	27,08 mq	2,75 m	Seminterrato-Terra*Primo
Giardino con Piscina	2300,00 mq	2300,00 mq	0,18	414,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				817,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				817,58 mq		

L'immobile posto in località Poggio Dei Pini, considerata elitaria negli anni 90, ma oggi ampiamente rivalutata per la distanza da Cagliari e la mancanza di servizi.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile ben si presenta, con qualche parte in manutenzione (vedi ponteggi nelle foto), ma complessivamente in un buon stato di mantenimento.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta facente parte del condominio generale di "Poggio dei Pini" ma non ha parti in comune con altre unità.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

19 / 37  
19 di 37

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	1239			A7	2	15.5		2161,37	S1-T-1	

**Corrispondenza catastale**

Nella planimetria catastale è erroneamente riportato strada n°70 in luogo di n°66

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2010 al 19/07/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 1239 Categoria A7 Cl.2, Cons. 15.5
Dal 19/07/2011 al 02/10/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 1239 Categoria A7 Cl.2, Cons. 15.5 Rendita € 216.137,00
Dal 02/10/2013 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 1239 Categoria A7 Cl.2, Cons. 15.5 Rendita € 216.137,00

**NORMATIVA URBANISTICA**

La Villa in esame è stata oggetto di recente Pratica di Accertamento di Conformità -- Pratica n. SUE n. 374 del 24.06.2016 – prot. n. 18456 e definitivo PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 21 del 16/07/2019 (Vedi atti e progetto allegato)

**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 non risulta agibile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto di Accertamento di Conformità, sono emerse alcune ulteriori difformità:

- 1) è presente sul fronte della piscina una nuova veranda in legno non autorizzata di recente realizzazione
- 2) il piano seminterrato contiene ambienti abitativi e non cantine / sgomberi
- 3) il loggiato al piano seminterrato risulta chiuso con ampie vetrate

20 / 37  
20 di 37



### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile strutturalmente realizzato in parte con blocchi murari dello spessore di 30 cm, ed in parte da pilastri e travi in C.A.. La villa costituita da n°2 piani fuori terra abitativi ed uno seminterrato con locali di sgombero e cantine.

Gli infissi esterni di buona manifattura in legno con vetro camera.

E' presente un ascensore che collega internamente i 3 livelli.

Nell'ampio giardino con prato verde, è inserita ampia piscina funzionante e ben tenuta, mentre a tergo collegato da un viale carrabile, è presente un ampio spazio cementato come area parcheggio.

### COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Capoterra (CA) - Poggio dei Pini Strada 66 civico 16



### TITOLARITÀ

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

- 



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

- (Proprietà 1/1)

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dalla Signora beneficiaria del Diritto di Abitazione trascritto  
 sul bene pignorato in data 19.6.2013 al fine di soddisfare le esigenze del minore nata a  
 (cfr. relazione notarile in atti).





Immobile è occupato dalla Signor. \_\_\_\_\_ e famiglia



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi occupato .

Sull'immobile vige il "DIRITTO DI ABITAZIONE" da parte della signora \_\_\_\_\_ (occupante dell'immobile)



SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Vige sull'immobile il "DIRITTO DI ABITAZIONE " in favore di \_\_\_\_\_





LOTTO 3



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

## PRECISAZIONI

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2009	TRASFERIMENTO DAL TRIBUNALE DALLA SOC.	ATTO GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CAGLIARI	24/06/2009	376	2009
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		IN CAGLIARI	22/07/2009	16186	22974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2013	COMPRAVENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA IN FAVORE	COMPRAVENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CASTI STEFANO	12/12/2013	16915	6318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	31/12/2013	31862	25096
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da PROPRIETA  
Iscritto a AGENZIA TERRITORIO CAGLIARI il 01/10/2013  
Reg. gen. 23848 - Reg. part. 2738  
Quota: 100  
Importo: € 350.000,00  
A favore di
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da PROPRIETA'  
Iscritto a CAGLIARI il 11/08/2016  
Reg. gen. 23522 - Reg. part. 3155  
Quota: 100  
Importo: € 700.00

### Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA**  
Trascritto a AGENZIA TERRITORI CAGLIARI il 31/12/2013  
Reg. gen. 31862 - Reg. part. 25096  
Quota: 100
- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**  
Trascritto a AGENZIA TERRITORI CAGLIARI il 18/04/2016  
Reg. gen. 10390 - Reg. part. 7871  
Quota: 100

## DESCRIZIONE

Capannone costituito da piano terra e primo piano. Catastalmente diviso nel tempo in n°2 subalterni distinti, ma costituenti un unico capannone. Capannone con piccola area cortilizia anteriormente e posteriormente, mentre sul lato confinante con altro capannone (BENE 1) è presente un area di ingresso/manovra Sub 3 in comproprietà con lo stesso "BENE 1".

## CONFINI

L'immobile in esame sul lato Nord-Ovest confina col la strada di collegamento, sul NORD-Est con altro capannone, SUD-Est con terreno ineditato e sul lato Sud-Ovest con mappale di comune accesso col capannone attiguo.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	690,00 mq	730,00 mq	1,00	730,00 mq	3,25 m	TERRA
ESPOSIZIONE E VENDITA	518,00 mq	530,00 mq	1,00	530,00 mq	3,25 m	TERRA
Locale di deposito	1260,00 mq	1300,00 mq	1,00	1300,00 mq	3,25 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				2560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2560,00 mq		

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame, costituito essenzialmente da un capannone in stato grezzo e di abbandono con il piano terra che nella porzione fronte strada (sub 4) è stato locato anni addietro come "Night Club" e ad oggi sgomberato dal gestore che lo ha lasciato in condizioni devastate portando via porte, sanitari, ecc, ecc. La retrostante porzione al pian terreno, associata col sub 5 al piano primo, è anch'essa da riattare. Il piano primo attualmente utilizzato come esposizione dal precedente proprietario della è in discrete condizioni, ovviamente sempre con impiantistica da rivedere / adattare o sostituire completamente.

### PARTI COMUNI

Come già accennato il capannone in esame dispone di una striscia d'area comune col capannone attiguo (Sub 1), tale area di comune accesso dovrà rimanere sgombra in perpetuo per consentire il passaggio (così come riportato nell'atto di trasferimento del tribunale vedi allegati)

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	49	5		C2						
	22	49	4		C1						

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 24/06/2009 al 10/03/2006	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 49, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 2.504.000,00
Dal al 23/11/2010	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 49, Sub. 4 Categoria D8 Rendita € 560.600,00
Dal al 27/01/2022	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 49, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 1.478.200,00

### NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di svariati tentativi presso gli uffici del Comune di Monastir con l'intento di reperire documentazione utile per la legittimazione Urbanistica dell'immobile oggetto della presente, non si è pervenuti ad alcun risultato. Di fatto impostando la ricerca a nome della società e nella persona titolare (Sig. ) non risulta alcunché così come pure a nome della società e nella persona titolare ( esecutato). Di fatto l'immobile è stato acquisito dal sig tramite aggiudicazione di Asta la Tribunale Di Cagliari (vedi atto di trasferimento) in cui non viene riportato alcun dato circa la liceità dello stesso immobile, ma si invita (vedi a fine atto) ad ottemperare entro 30 gg con Accertamento di conformità o demolizione al fine di regolarizzarne le parti difformi. Da Ciò ne consegue che il capannone ha certamente una Concessione legittimante di partenza, benché non sene trovi traccia.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non è stato possibile verificarlo perche non sono stati reperiti i progetti legittimanti

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di capannone per usi multipli, dal Commerciale all'Artigianale , Deposito. Realizzato con una struttura C.A., muri perimetrali in laterizio e solai in latero cemento.

### COMPOSIZIONE LOTTO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS



#### TITOLARITÀ

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

- 



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



#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono previsti vincoli od oneri condominiali



#### PATTI

DAGLI ATTI RISULTA VIGENTE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALE A FAVORE DI

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SONO PRESENTI SERVITÙ



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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1 - Capannone ubicato a Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS**

Ampio Capannone con piano terra e primo piano ed area di manovra di pertinenza esclusiva sui 3 lati, mentre sul lato confinante con altro capannone (BENE 3) è presente un area di ingresso/manovra in comproprietà (SUB 3). Immobile ricadente in Zona Urbanistica "Dcia", in località Matzeddu. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 49, Sub. 1, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 1.522.500,00

Prendendo in considerazioni le autorevoli indicazioni fornite dal servizio GEOPI dell'Agenzia delle Entrate (con aggiornamento alle quotazioni immobiliari del 1° semestre del 2021) e valutate le quotazioni delle maggiori agenzie immobiliari operanti nel settore, in considerazione delle ampie superfici di cui dispone l'immobile in oggetto, le opere di adeguamento necessarie, si giunge ad un valore medio di mercato che si attesta al minimo delle quotazioni OMI pari a Euro/mq 350.00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS	4350,00 mq	350,00 €/mq	€ 1.522.500,00	100,00	€ 1.522.500,00
Valore di stima:					€ 1.522.500,00

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2 - Villa ubicata a Capoterra (CA) - Poggio dei Pini Strada 66 civico 16**

Trattasi di ampia Villa indipendente con ampio cortile e piscina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1239, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 981.096,00 Prendendo in considerazioni le autorevoli indicazioni fornite dal servizio GEOPI dell'Agenzia delle Entrate (con aggiornamento alle quotazioni immobiliari del 1° semestre del 2021) e valutate le quotazioni delle maggiori agenzie immobiliari operanti nel settore, in considerazione delle ampie superfici di cui dispone l'immobile in oggetto si giunge ad un valore medio di mercato pari a Euro/mq 1200.00.

Tale valore di € 981.096,00 è chiaramente da ridimensionare in virtù del DIRITTO DI ABITAZIONE vigente su tale immobile, rivalutazione che tiene conto dell'età del beneficiario in rapporto alla prospettiva di vita, si ha pertanto che:

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 1,25%

Anno di riferimento: 2022 ▾

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	76,00	95,00	5,00
da 21 a 30	72,00	90,00	10,00
da 31 a 40	68,00	85,00	15,00
da 41 a 45	64,00	80,00	20,00
da 46 a 50	60,00	75,00	25,00
da 51 a 53	56,00	70,00	30,00
da 54 a 56	52,00	65,00	35,00
da 57 a 60	48,00	60,00	40,00
da 61 a 63	44,00	55,00	45,00
da 64 a 66	40,00	50,00	50,00
da 67 a 69	36,00	45,00	55,00
da 70 a 72	32,00	40,00	60,00
da 73 a 75	28,00	35,00	65,00
da 76 a 78	24,00	30,00	70,00
da 79 a 82	20,00	25,00	75,00
da 83 a 86	15,00	20,00	80,00
da 87 a 92	12,00	15,00	85,00
da 93 a 99	8,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2022.

Pertanto applicando le percentuali riportate in tabella si ottiene:

- Valore del Diritto di Abitazione € 981.096,00 x 0,80 = € **784.768,00**
- Valore della nuda proprietà € 981.096,00 x 0,00 = € **196.219,20**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Capoterra (CA) - Poggio dei Pini Strada 66 civico 16	817,58 mq				€ 192.219,20
Valore di stima:					€ 192.219,20



### LOTTO 3



- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS

Capannone costituito da piano terra e primo piano. Catastalmente diviso nel tempo in n°2 subalterni distinti, ma costituenti un unico capannone. Capannone con piccola area cortilizia anteriormente e posteriormente, mentre sul lato confinante con altro capannone (BENE 1) è presente un area di ingesso/manovra Sub 3 in comproprietà con lo stesso "BENE 1". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 49, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 49, Sub. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 768.000,00

Prendendo in considerazioni le autorevoli indicazioni fornite dal servizio GEOPI dell'Agenzia delle Entrate (con aggiornamento alle quotazioni immobiliari del 1° semestre del 2021) e valutate le quotazioni delle maggiori agenzie immobiliari operanti nel settore, in considerazione delle ampie superfici di cui dispone l'immobile in oggetto, le opere di adeguamento necessarie, si giunge ad un valore medio di mercato che si attesta al minimo delle quotazioni OMI pari a Euro/mq 300.00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS	2560,00 mq	300,00 €/mq	€ 768.000,00	100,00	€ 768.000,00
				Valore di stima:	€ 768.000,00



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

Quartu Sant'Elena, li 28/01/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Piras Pietro Lorenzo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 1 \_\_\_\_\_ BENE\_\_1\_\_ CONCESSIONE LEGITTIMANTE (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - 2 \_\_\_\_\_ BENE\_\_1\_\_ CONCESSIONE \_\_\_\_\_ NON RILASCIATA (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 3 Foto - 3 \_\_\_\_\_ BENE\_\_1\_\_ DOC\_\_FOTO (Aggiornamento al 27/01/2022)



31 / 37  
31 di 37





- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - 4\_\_\_\_\_BENE\_\_1\_\_PLAN+VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - 5\_\_\_\_\_BENE\_\_2\_\_ ACCERTAMENTO DI CONFORMITA (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 6 Foto - 6\_\_\_\_\_BENE\_\_2\_\_DOC\_\_FOTO (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - 7\_\_\_\_\_BENE\_\_2\_\_PLAN CATASTALE (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - 8\_\_\_\_\_BENE\_\_2\_\_VISURA STORICA (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 9 Foto - 9\_\_\_\_\_BENE\_\_3\_\_DOC\_\_FOTO (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - 10\_\_\_\_\_BENE\_\_3\_\_PLAN CATASTALE (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - 11\_\_\_\_\_BENE\_\_3\_\_VISURA STORICA (Aggiornamento al 27/01/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - 12\_\_\_\_\_BENE\_\_3\_\_ATTO TRASF\_TRIBUNALE (Aggiornamento al 27/01/2022)



---

**LOTTO 1**


---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS

Ampio Capannone con piano terra e primo piano ed area di manovra di pertinenza esclusiva sui 3 lati, mentre sul lato confinante con altro capannone (BENE 3) è presente un area di ingresso/manovra in comproprietà (SUB 3). Immobile ricadente in Zona Urbanistica "Dcia", in località Matzeddu. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 49, Sub. 1, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come già accennato l'immobile in esame è edificato nella area individuata dal PUC di Monastir come Zona "Dcia"

---

**LOTTO 2**


---

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Capoterra (CA) - Poggio dei Pini Strada 66 civico 16

Trattasi di ampia Villa indipendente con ampio cortile e piscina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1239, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La Villa in esame è stata oggetto di recente Pratica di Accertamento di Conformità -- Pratica n. SUE n. 374 del 24.06.2016 - prot. n. 18456 e definitivo PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 21 del 16/07/2019 (Vedi atti e progetto allegato)

L'immobile è attualmente occupato dalla Signora beneficiaria del Diritto di Abitazione trascritto sul bene pignorato in data 19.6.2013 al fine di soddisfare le esigenze del minore (cfr. relazione notarile in atti).

---

**LOTTO 3**


---

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS

Capannone costituito da piano terra e primo piano. Catastalmente diviso nel tempo in n°2 subalterni distinti, ma costituenti un unico capannone. Capannone con piccola area cortilizia anteriormente e posteriormente, mentre sul lato confinante con altro capannone (BENE 1) è presente un area di ingresso/manovra Sub 3 in comproprietà con lo stesso "BENE 1". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 49, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 49, Sub. 4, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di svariati tentativi presso gli uffici del Comune di Monastir con l'intento di reperire documentazione utile per la legittimazione Urbanistica dell'immobile oggetto della presente, non si è pervenuti ad alcun risultato. Di fatto impostando la ricerca a nome della società e nella persona titolare (Sig. ) non risulta alcunché così come pure a nome della società e nella persona titolare ( esecutato). Di fatto l'immobile è stato acquisito dal sig. tramite aggiudicazione di Asta la Tribunale Di Cagliari (vedi atto di trasferimento) in cui non viene riportato alcun dato circa la liceità dello stesso immobile, ma si invita (vedi a fine atto) ad ottemperare entro 30 gg con Accertamento di conformità o demolizione al fine di regolarizzarne le parti difformi. Da Ciò ne consegue che il capannone ha certamente una Concessione legittimante di partenza, benché non sene trovi traccia.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 49, Sub. 1, Categoria D1	Superficie	4350,00 mq
Stato conservativo:	l'intero capannone con al contorno il piazzale di manovra, complessivamente si trova in buono stato, ovviamente modificato e plasmato secondo le esigenze dell'attuale società che lo occupa operante nello stesso settore (quasi gemelle) con la precedente ditta , dell'esecutato. L'attuale occupante non è stato in grado di fornirmi le certificazioni degli impianti.		
Descrizione:	Ampio Capannone con piano terra e primo piano ed area di manovra di pertinenza esclusiva sui 3 lati, mentre sul lato confinante con latro capannone (BENE 3) è presente un area di ingresso/manovra in comproprietà (SUB 3). Immobile ricadente in Zona Urbanistica "Dcia", in località Matzeddu.		
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**

Bene N° 2 - Villa			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - Poggio dei Pini Strada 66 civico 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 1239, Categoria A7	Superficie	817,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile ben si presenta, con qualche parte in manutenzione (vedi ponteggi nelle foto), ma complessivamente in un buon stato di mantenimento.		
Descrizione:	Trattasi di ampia Villa indipendente con ampio cortile e piscina		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

**LOTTO 3**

Bene N° 3 - Capannone			
<b>Ubicazione:</b>	Monastir (SU) - STRADA RIO ABIS		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 49, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 49, Sub. 4, Categoria C1	<b>Superficie</b>	2560,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile in esame, costituito essenzialmente da un capannone in stato grezzo e di abbandono con il piano terra che nella porzione fronte strada (sub 4) è stato locato anni addietro come "Night Club" e ad oggi sgomberato dal gestore che lo ha lasciato in condizioni devastate portando via porte, sanitari, ecc,ecc. La retrostante porzione al pian terreno, associata col sub 5 al piano primo, è anch'essa da riattare. Il piano primo attualmente utilizzato come esposizione dal precedente proprietario della in discrete condizioni, ovviamente sempre con impiantistica da rivedere / adattare o sostituire completamente.		
<b>Descrizione:</b>	Capannone costituito da piano terra e primo piano. Catastalmente diviso nel tempo in n°2 subalterni distinti, ma costituenti un unico capannone. Capannone con piccola area cortilizia anteriormente e posteriormente, mentre sul lato confinante con altro capannone (BENE 1) è presente un area di ingesso/manovra Sub 3 in comproprietà con lo stesso "BENE 1".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## BENE N°1 E BENE N°3

### CONSIDERAZIONI IN MERITO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Attualmente sui due capannoni e la relativa area di manovra/ingresso in comune, vige un contratto di locazione del 18/4/2016 (vedi allegato 1\_\_CONTRATTO LOCAZIONE CAPANNONI.PDF) con cui il sig. \_\_\_\_\_ (esecutato) concede in locazione alla società \_\_\_\_\_ per l'importo stabilito di **Euro 2.000 al mese**.

Successivamente con contratto di locazione del 14-12-2021 (vedi allegato 2\_\_CONTRATTO LOCAZIONE CAPANNONI.PDF) i benefici del primo contratto di locazione vengono trasferiti alla soc. \_\_\_\_\_, il tutto per l'importo stabilito di **Euro 1.000**.

Visti i parametri forniti dall'Agenzia delle Entrate, circa i canoni di locazione per immobili simili, tenuto conto della vettusta degli immobili in esame, si ritiene di poter congruamente rittoccare in ribasso l'importo di **1.5 Euro/mensile al mq** indicato nella tabella di seguito riportata.

Si considera pertanto più congruo il valore di **1.0 Euro/mensile al mq**, la superficie complessiva dei due capannoni è di 4350mq (Bene 1) + 2560mq (Bene 2) == **6910 mq tot**

**Canone medio di locazione = 6910mq X 1.0 Euro/mensile al mq = 6.910 Euro / mese**

Visto il risultato ottenuto di **6.910 Euro/mese** e l'importo di locazione stabilito col primo contratto di **2.000 Euro/mese**, si può affermare che:

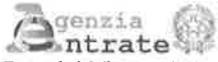
**il canone di locazione ivi pattuito non è congruo rispetto ai valori di mercato**





5/6/2022

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: MONASTIR

Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE (S.S. 131 - SU FRAIGU

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	500	L	1,5	2	L
Capannoni tipici	Normale	450	650	L	1,7	2,3	L

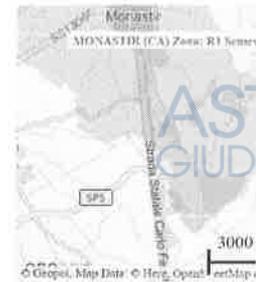
Stampa



Geopoi

Spazio disponibile per annotazioni

EEA ESG



Legenda



