

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Montisci Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 896/2011 del R.G.E.

promossa da

Banca nazionale del Lavoro S.p.A.

Partita IVA: 09339391006

Via Veneto n° 119

00187 - Roma (RM)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale:

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Precisazioni.....	5
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	5
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	5
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	6
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	6
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	7
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	8
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	10
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	11
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	14
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	14
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	15
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	16
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	17
Descrizione.....	18
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	18
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	18
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	19
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	19
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	19
Confini.....	19
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	19
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	19
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	20
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	20
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	20
Consistenza.....	20
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	20
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	20
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	21
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	21



Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	21
Parti Comuni.....	22
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	22
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	22
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	22
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	22
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	22
Dati Catastali	23
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	23
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	24
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	25
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	26
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	26
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	27
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	28
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	29
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	30
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	31
Normativa urbanistica	32
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	32
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	34
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	36
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	36
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	36
Regolarità edilizia	37
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	37
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	38
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	39
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	40
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	41
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	41
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7.....	42
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	42
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	42
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	42
Titolarità.....	43



Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	43
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	43
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	43
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	43
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	44
Stato di occupazione	44
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	44
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	44
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	44
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	44
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	45
Servitù	45
Bene 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	45
Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	45
Bene 3 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	45
Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	45
Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7	45
Stima / Formazione lotti	45
Lotto 1	46
Lotto 2	48
Lotto 3	50



INCARICO

In data 08/01/2013, il sottoscritto Ing. Montisci Paolo, con studio in Via Repubblica, 1 - 09040 - Settimo San Pietro (CA), email paolo.montisci@tiscali.it, PEC paolo.montisci@ingpec.eu, Tel. 347 55 37 574, Fax 178 2 729 954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2013 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7
- **Bene 2** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7
- **Bene 3** - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7
- **Bene 4** - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7
- **Bene 5** - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7

PRECISAZIONI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel merito si rileva il fatto che l'immobile risulta gravato da un fondo patrimoniale costituito con Atto del Notaio Dott. Rosetti Giovanni il 27/05/2010 Repertorio 52427 Raccolta 28546, Trascritto a Cagliari il 31/05/2010 Registro generale n. 18503 Registro particolare n. 11731

Contro:

- [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

a Favore di:

- [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;

- [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel merito si rileva il fatto che l'immobile risulta gravato da un fondo patrimoniale costituito con Atto del Notaio Dott. Rosetti Giovanni il 27/05/2010 Repertorio 52427 Raccolta 28546, Trascritto a Cagliari il 31/05/2010 Registro generale n. 18503 Registro particolare n. 11731

Contro:

- [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

a Favore di:

- [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;

- [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel merito si rileva il fatto che l'immobile risulta gravato da un fondo patrimoniale costituito con Atto del Notaio Dott. Rosetti Giovanni il 27/05/2010 Repertorio 52427 Raccolta 28546, Trascritto a Cagliari il 31/05/2010 Registro generale n. 18503 Registro particolare n. 11731

Contro:

- [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

a Favore di:

- [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;

- [REDACTED] Nato [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel merito si rileva il fatto che l'immobile risulta gravato da un fondo patrimoniale costituito con Atto del Notaio Dott. Rosetti Giovanni il 27/05/2010 Repertorio 52427 Raccolta 28546, Trascritto a Cagliari il 31/05/2010 Registro generale n. 18503 Registro particolare n. 11731

Contro:

- [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

a Favore di:

- [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;

- [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Nel merito si rileva il fatto che l'immobile risulta gravato da un fondo patrimoniale costituito con Atto del Notaio Dott. Rosetti Giovanni il 27/05/2010 Repertorio 52427 Raccolta 28546, Trascritto a Cagliari il 31/05/2010 Registro generale n. 18503 Registro particolare n. 11731

Contro:

- [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice Fiscale [redacted]

a Favore di:

- [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice Fiscale [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;

- [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice Fiscale [redacted] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1973 al 28/05/1999	[redacted] [redacted] [redacted] proprietario per (QUOTA DI 1/2). [redacted] [redacted] [redacted] proprietario per (QUOTA DI 1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasolini Ugo	29/09/1973	31375	23431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	03/10/1976	18161	15627
Dal 28/05/1999 al 02/08/2007	[redacted] [redacted] [redacted] proprietario per (QUOTA DI 4/6). [redacted] [redacted] [redacted] proprietario per (QUOTA DI 1/6). [redacted] [redacted] [redacted] proprietario per (QUOTA DI 1/6).	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Certificato di Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	09/06/2001	21249	15708
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	28/05/1999	8	39		
	Ufficio del Registro di Cagliari				

	1/6).				
Dal 02/08/2007	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/1).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bartoli Ercole	02/08/2007	112803	24875
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	09/08/2007	33599	22181
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Relativamente alla Denuncia di Successione del 28/05/1999 si precisa che in seguito al decesso del Sig. [REDACTED] la quota dei 3/6 di sua proprietà è stata trasferita al figlio [REDACTED] per la quota di 1/6, al figlio [REDACTED] per la quota di 1/6 e alla moglie [REDACTED] per la restante quota di 1/6. La Sig.ra [REDACTED] già titolare dei restanti 3/6 ha acquisito con tale atto la quota complessiva del diritto di proprietà dei 4/6 dell'immobile.

Il figlio [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] soggetto esecutato, ha rinunciato all'eredità con atto del Notaio Bartoli Ercole del 09/04/1999 Repertorio 74837, trascritto a Cagliari il 06/05/1999 Registro Generale 12456, Registro Particolare 8330.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

		Atti			
Dal 29/09/1973 al 28/05/1999	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/2). [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasolini Ugo	29/09/1973	31375	23431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	03/10/1976	18161	15627
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1973 al 28/05/1999	[REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/2). [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/2). [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasolini Ugo	29/09/1973	31375	23431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	03/10/1976	18161	15627
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/05/1999 al 02/08/2007	[REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 4/6). [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/6). [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/6). [REDACTED]	Certificato di Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	09/06/2001	21249	15708
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Cagliari	28/05/1999	8	39		
Dal 02/08/2007	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/1). [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bartoli Ercole	02/08/2007	112803	24875
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	09/08/2007	33599	22181
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Relativamente alla Denuncia di Successione del 28/05/1999 si precisa che in seguito al decesso del Sig. [REDACTED] la quota dei 3/6 di sua proprietà è stata trasferita al figlio [REDACTED] per la quota di 1/6, al figlio [REDACTED] per la quota di 1/6 e alla moglie [REDACTED] per la restante quota di 1/6. La Sig.ra [REDACTED] già titolare dei restanti 3/6 ha acquisito con tale atto la quota complessiva del diritto di proprietà dei 4/6 dell'immobile.

Il figlio [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] soggetto esecutato, ha rinunciato all'eredità con atto del Notaio Bartoli Ercole del 09/04/1999 Repertorio 74837, trascritto a Cagliari il 06/05/1999 Registro Generale 12456, Registro Particolare 8330.

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1973 al 28/05/1999	[REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/2). [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasolini Ugo	29/09/1973	31375	23431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	03/10/1976	18161	15627
Dal 28/05/1999 al 02/08/2007	[REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 4/6). [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/6). [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/6).	Certificato di Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	09/06/2001	21249	15708
Dal 02/08/2007	[REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/1).	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cagliari	28/05/1999	8	39
		Compravendita			
Dal 02/08/2007	[REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/1).	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bartoli Ercole	02/08/2007	112803	24675



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Cagliari	09/08/2007	33599	22181
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Relativamente alla Denuncia di Successione del 28/05/1999 si precisa che in seguito al decesso del Sig. ██████████ la quota dei 3/6 di sua proprietà è stata trasferita al figlio ██████████ per la quota di 1/6, al figlio ██████████ per la quota di 1/6 e alla moglie ██████████ per la restante quota di 1/6. La Sig.ra ██████████ già titolare dei restanti 3/6 ha acquisito con tale atto la quota complessiva del diritto di proprietà dei 4/6 dell'immobile.

Il figlio ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ soggetto esecutato, ha rinunciato all'eredità con atto del Notaio Bartoli Ercole del 09/04/1999 Repertorio 74837, trascritto a Cagliari il 06/05/1999 Registro Generale 124S6, Registro Particolare 8330.

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1973 al 28/05/1999	██████████ ██████████ proprietario per (QUOTA DI 1/2). ██████████ a ██████████ proprietario per (QUOTA DI 1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fasolini Ugo	29/09/1973	31375	23431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	03/10/1976	18161	15627
Dal 28/05/1999 al 02/08/2007	██████████ ██████████ proprietario per (QUOTA DI 1/2).	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Certificato di Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		25/12/1997			



4/6). [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/6). [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/6).	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	09/06/2001	21249	15708
	Registrazione			
Dal 02/08/2007 [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (QUOTA DI 1/1).	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Cagliari	28/05/1999	8	39
	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dott. Bartoli Ercole	02/08/2007	112803	24875
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	09/08/2007	33599	22181
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Relativamente alla Denuncia di Successione del 28/05/1999 si precisa che in seguito al decesso del Sig. [REDACTED] la quota dei 3/6 di sua proprietà è stata trasferita al figlio [REDACTED] per la quota di 1/6, al figlio [REDACTED] per la quota di 1/6 e alla moglie [REDACTED] per la restante quota di 1/6. La Sig.ra [REDACTED] già titolare dei restanti 3/6 ha acquisito con tale atto la quota complessiva del diritto di proprietà dei 4/6 dell'immobile.

Il figlio [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] soggetto esecutato, ha rinunciato all'eredità con atto del Notaio Bartoli Ercole del 09/04/1999 Repertorio 74837, trascritto a Cagliari il 06/05/1999 Registro Generale 12456, Registro Particolare 8330.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 25/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Cagliari il 09/08/2007
Reg. gen. 33600 - Reg. part. 6534
Importo: € 159.778,44
A favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 159.778,44
Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: Bartoli Ercole
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 112804
N° raccolta: 24786
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 18/11/2010
Reg. gen. 38165 - Reg. part. 9811
Importo: € 62.640,20
A favore di UGF Banca SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 62.640,20
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale Ordinario Cagliari
Data: 19/10/2010
N° repertorio: 3904
N° raccolta: 2010

Trascrizioni

- **Costituzione Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Cagliari il 31/05/2010
Reg. gen. 18503 - Reg. part. 11731
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cagliari il 20/03/2012
Reg. gen. 7348 - Reg. part. 5835
A favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 25/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Cagliari il 09/08/2007
Reg. gen. 33600 - Reg. part. 6534
Importo: € 159.778,44
A favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 159.778,44
Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: Bartoli Ercole
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 112804
N° raccolta: 24786
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 18/11/2010
Reg. gen. 38165 - Reg. part. 9811
Importo: € 62.640,20
A favore di UGF Banca SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 62.640,20
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale Ordinario Cagliari
Data: 19/10/2010
N° repertorio: 3904
N° raccolta: 2010

Trascrizioni

- **Costituzione Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Cagliari il 31/05/2010
Reg. gen. 18503 - Reg. part. 11731
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cagliari il 20/03/2012
Reg. gen. 7348 - Reg. part. 5835
A favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Dalle visure Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 25/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Cagliari il 09/08/2007
Reg. gen. 33600 - Reg. part. 6534
Importo: € 159.778,44
A favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]

Capitale: € 159.778,44
Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: Bartoli Ercole
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 112804
N° raccolta: 24786

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 18/11/2010
Reg. gen. 38165 - Reg. part. 9811
Importo: € 62.640,20
A favore di UGF Banca SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 62.640,20
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale Ordinario Cagliari
Data: 19/10/2010
N° repertorio: 3904
N° raccolta: 2010

Trascrizioni

- **Costituzione Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Cagliari il 31/05/2010
Reg. gen. 18503 - Reg. part. 11731
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cagliari il 20/03/2012
Reg. gen. 7348 - Reg. part. 5835
A favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 25/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Cagliari il 09/08/2007
Reg. gen. 33600 - Reg. part. 6534
Importo: € 159.778,44
A favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 159.778,44
Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: Bartoli Ercole
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 112804
N° raccolta: 24786
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 18/11/2010



Reg. gen. 38165 - Reg. part. 9811
Importo: € 62.640,20
A favore di UGF Banca SP^A
Contro [REDACTED]
Capitale: € 62.640,20
Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale Ordinario Cagliari
Data: 19/10/2010
N° repertorio: 3904
N° raccolta: 2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Costituzione Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Cagliari il 31/05/2010
Reg. gen. 18503 - Reg. part. 11731
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cagliari il 20/03/2012
Reg. gen. 7348 - Reg. part. 5835
A favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 25/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Cagliari il 09/08/2007
Reg. gen. 33600 - Reg. part. 6534
Importo: € 159.778,44
A favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 159.778,44
Percentuale interessi: 8,865 %
Rogante: Bartoli Ercole
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 112804
N° raccolta: 24786
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 18/11/2010
Reg. gen. 38165 - Reg. part. 9811
Importo: € 62.640,20
A favore di UGF Banca SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 62.640,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Percentuale interessi: 10,50 %
Rogante: Tribunale Ordinario Cagliari
Data: 19/10/2010
N° repertorio: 3904
N° raccolta: 2010



Trascrizioni

- **Costituzione Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Cagliari il 31/05/2010
Reg. gen. 18503 - Reg. part. 11731
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Cagliari il 20/03/2012
Reg. gen. 7348 - Reg. part. 5835
A favore di Banca nazionale del Lavoro S.p.A.
Contro [REDACTED]

DESCRIZIONE

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'Unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano secondo del fabbricato situato in Via Milano, 7 in Comune di Capoterra in una zona di espansione residenziale in cui sono presenti ottime dotazioni di servizi. A poche centinaia di metri dal fabbricato sono presenti infatti il parco urbano, l'anfiteatro all'aperto, il palazzetto dello sport, il campo sportivo, aree parcheggio, la cittadella scolastica, a alcune attività commerciali. L'area ricade all'interno della Zona di Completamento B2 dello strumento urbanistico vigente.

L'appartamento, accessibile dalla Via Milano tramite un ingresso e una scala esterna condominiale ha una superficie netta di 68,73 mq così suddivisa: Soggiorno di 25,33 mq con angolo cottura di 3,66 mq; Disimpegno di 7,42 mq; Bagno di 5,70 mq; Camera singola di 10,36 mq e Camera matrimoniale di 16,26 mq. E' presente inoltre una veranda chiusa di 5,65 mq.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'Unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano secondo del fabbricato situato in Via Milano, 7 in Comune di Capoterra in una zona di espansione residenziale in cui sono presenti ottime dotazioni di servizi. A poche centinaia di metri dal fabbricato sono presenti infatti il parco urbano, l'anfiteatro all'aperto, il palazzetto dello sport, il campo sportivo, aree parcheggio, la cittadella scolastica, a alcune attività commerciali. L'area ricade all'interno della Zona di Completamento B2 dello strumento urbanistico vigente.

L'appartamento, accessibile dalla Via Milano tramite un ingresso e una scala esterna condominiale, ha una superficie netta di 56,59 mq così suddivisa: Soggiorno-cucina di 24,93 mq; Disimpegno di 3,33 mq; Bagno di 6,12 mq; Ripostiglio di 7,25 mq e Camera matrimoniale di 14,96 mq. E' presente inoltre una veranda di 4,71 mq.



BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'Unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto situato all'interno del cortile condominiale del fabbricato situato in Via Milano, 7 in Comune di Capoterra in una zona di espansione residenziale in cui sono presenti ottime dotazioni di servizi. L'area ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona di Completamento B2.

Il posto auto è accessibile tramite l'ingresso carrabile condominiale, attraverso un cancello automatico. E' situato nella parte nord del cortile condominiale e presenta una superficie 10 mq.

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'Unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto situato all'interno del cortile condominiale del fabbricato situato in Via Milano, 7 in Comune di Capoterra in una zona di espansione residenziale in cui sono presenti ottime dotazioni di servizi. L'area ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona di Completamento B2.

Il posto auto è accessibile tramite l'ingresso carrabile condominiale, attraverso un cancello automatico. E' situato nella parte nord del cortile condominiale e presenta una superficie 10 mq.

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'Unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto inutilizzabile situato all'interno del cortile condominiale del fabbricato situato in Via Milano, 7 in Comune di Capoterra in una zona di espansione residenziale in cui sono presenti ottime dotazioni di servizi. L'area ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona di Completamento B2.

Il posto auto, come detto risulta inutilizzabile, in quanto in base alla documentazione acquisita ed a quanto potuto riscontrare in fase di sopralluogo, è parzialmente occupato dalla presenza di un manufatto edilizio che ne limita l'utilizzo per le sue funzioni.

CONFINI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Confine N: con Mappale 1746 sub 14 di proprietà dell'esecutato.

Confine O: con cortile condominiale in distacco dalla Viabilità pubblica Via Milano

Confine S: con Mappale 375

Confine E: con cortile condominiale in distacco dal mappale 1716

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Confine N: con cortile condominiale in distacco dal mappale 1548

Confine O: con cortile condominiale in distacco dalla Viabilità pubblica Via Milano

Confine S: con Mappale 1746 sub 13 di proprietà dell'esecutato.

Confine E: con cortile condominiale in distacco dal mappale 1716



BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Confine N: con Mappale 1746 sub 16 di proprietà dell'esecutato.

Confine S: con cortile condominiale.

Confine O: con cortile condominiale.

Confine E: con Mappale 1716

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Confine N: con cortile condominiale.

Confine S: con Mappale 1746 sub 15 di proprietà dell'esecutato.

Confine O: con cortile condominiale.

Confine E: con Mappale 1716

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Per quanto attiene alla sua individuazione catastale il bene in oggetto risulta delimitato su tutti i lati dal cortile condominiale. Nella realtà una parte di esso è occupato da un manufatto edilizio posto in aderenza al confine nord del lotto di cui fa parte l'immobile (Mappale 1746).

CONSISTENZA

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,73 mq	78,71 mq	1,00	78,71 mq	0,00 m	2
Veranda	5,65 mq	5,65 mq	0,40	2,26 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				80,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				80,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,59 mq	65,17 mq	1,00	65,17 mq	0,00 m	2
Veranda	4,71 mq	4,71 mq	0,40	1,23 mq	0,00 m	2



Totale superficie convenzionale:	66,40 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	66,40 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



PARTI COMUNI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'immobile è situato al piano secondo del fabbricato sito in Comune di Capoterra nella Via Milano al civico 7. All'interno del lotto su cui insiste il fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari (Foglio 11 Mappale 1746 sub 5, 6, 11, 12, 13 e 14) e 6 posti auto (Foglio 11 Mappale 1746 sub 8, 9, 10, 15, 16 e 17).

L'ingresso alla proprietà in oggetto avviene attraverso un passaggio comune individuato catastalmente al Foglio 11 Mappale 1746 sub 4 (bene comune non censibile) e tramite una scala esterna individuata catastalmente al Foglio 11 Mappale 1746 sub 7 (bene comune non censibile).

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'immobile è situato al piano secondo del fabbricato sito in Comune di Capoterra nella Via Milano al civico 7. All'interno del lotto su cui insiste il fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari (Foglio 11 Mappale 1746 sub 5, 6, 11, 12, 13 e 14) e 6 posti auto (Foglio 11 Mappale 1746 sub 8, 9, 10, 15, 16 e 17).

L'ingresso alla proprietà in oggetto avviene attraverso un passaggio comune individuato catastalmente al Foglio 11 Mappale 1746 sub 4 (bene comune non censibile) e tramite una scala esterna individuata catastalmente al Foglio 11 Mappale 1746 sub 7 (bene comune non censibile).

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'immobile è situato sul cortile condominiale di pertinenza del fabbricato sito in Comune di Capoterra nella Via Milano al civico 7. All'interno del lotto su cui insiste il fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari (Foglio 11 Mappale 1746 sub 5, 6, 11, 12, 13 e 14) e 6 posti auto (Foglio 11 Mappale 1746 sub 8, 9, 10, 15, 16 e 17).

L'accesso al posto auto in oggetto avviene attraverso un passaggio comune individuato catastalmente al Foglio 11 Mappale 1746 sub 4 (bene comune non censibile)

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'immobile è situato sul cortile condominiale di pertinenza del fabbricato sito in Comune di Capoterra nella Via Milano al civico 7. All'interno del lotto su cui insiste il fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari (Foglio 11 Mappale 1746 sub 5, 6, 11, 12, 13 e 14) e 6 posti auto (Foglio 11 Mappale 1746 sub 8, 9, 10, 15, 16 e 17).

L'accesso al posto auto in oggetto avviene attraverso un passaggio comune individuato catastalmente al Foglio 11 Mappale 1746 sub 4 (bene comune non censibile)

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'immobile è situato sul cortile condominiale di pertinenza del fabbricato sito in Comune di Capoterra nella Via Milano al civico 7. All'interno del lotto su cui insiste il fabbricato sono presenti 6 unità immobiliari (Foglio 11 Mappale 1746 sub 5, 6, 11, 12, 13 e 14) e 6 posti auto (Foglio 11 Mappale 1746 sub 8, 9, 10, 15, 16 e 17).



L'accesso al posto auto in oggetto avviene attraverso un passaggio comune individuato catastalmente al Foglio 11 Mappale 1746 sub 4^a (bene comune non censibile)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1746	13		A3	2	4		247,9	2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	1746				Ente Urbano		00 04 42			

Corrispondenza catastale

Gli attuali estremi catastali individuano l'immobile univocamente. La planimetria depositata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari risulta difforme dallo stato dei luoghi.

La documentazione catastale presenta nel complesso le seguenti difformità:

- Catasto Terreni: nell'estratto di mappa il lotto non risulta perfettamente corrispondente con lo stato dei luoghi. Una piccola porzione del lotto posta nel confine a nord del cortile condominiale, viene erroneamente inclusa nel mappale 360 che non risulta censito nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Tale porzione non interessa comunque l'area di sedime del fabbricato né l'unità immobiliare in oggetto, ma esclusivamente una area condominiale in cui è presente una tettoia ed il posto auto individuato dal sub 17. Si rileva inoltre che la suddetta tettoia non risulta né correttamente censita né individuata in mappa.
- Catasto Fabbricati: la planimetria dell'immobile depositata risulta lievemente difforme rispetto allo stato attuale, relativamente alla distribuzione degli ambienti interni. In particolare è stata effettuata una modifica del bagno che è stato ridotto a favore del disimpegno adiacente.

Al fine di poter procedere alla regolarizzazione dello stato catastale dell'immobile si rende necessaria la presentazione delle seguenti pratiche:

- RICHIESTA DI AGGIORNAMENTO della mappa catastale;
- TIPO MAPPALE per il corretto inserimento della tettoia;
- DOCEFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si riporta di seguito una stima dei costi degli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale, considerando il fatto che l'aggiornamento e i costi di regolarizzazione delle difformità presenti al catasto terreni sono da imputare all'intero condominio:

1. Oneri professionali per la regolarizzazione catastale: 1.522,56 € (Onorari: 1.200,00 € + CP: 48,00 € + IVA: 274,56 €)

2. Oneri catastali e spese da corrispondere per presentazione pratiche: 100,00 €

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	1746	14		A3	2	3		185,92	2		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito doualulcale	Reddito agrario	Graffato	
11	1746				Ente Urbano		00 04 42				

Corrispondenza catastale

Gli attuali estremi catastali individuano l'immobile univocamente. La planimetria depositata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari risulta difforme dallo stato dei luoghi.

La documentazione catastale presenta nel complesso le seguenti difformità:

- Catasto Terreni: nell'estratto di mappa il lotto non risulta perfettamente corrispondente con lo stato dei luoghi. Una piccola porzione del lotto posta nel confine a nord del cortile condominiale, viene erroneamente inclusa nel mappale 360 che non risulta censito nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Tale porzione non interessa comunque l'area di sedime del fabbricato né l'unità immobiliare in oggetto, ma esclusivamente una area condominiale in cui è presente una tettoia ed il posto auto individuato dal sub 17. Si rileva inoltre che la suddetta tettoia non risulta né correttamente censita né individuata in mappa.
- Catasto Fabbricati: la planimetria dell'immobile depositata risulta difforme rispetto allo stato attuale per i seguenti aspetti:
 - presenza di una finestra nel ripostiglio, non riportata in planimetria catastale (si precisa che tale apertura è stata realizzata in difformità dalle norme edilizie e non risulta sanabile);
 - diverso posizionamento della porta di ingresso;



- differente consistenza della veranda che nella realtà risulta di maggiori dimensioni.

Al fine di poter procedere alla regolarizzazione dello stato catastale dell'immobile si rende necessaria la presentazione delle seguenti pratiche:

- RICHIESTA DI AGGIORNAMENTO della mappa catastale;
- TIPO MAPPALE per il corretto inserimento della tettoia;
- DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si riporta di seguito una stima dei costi degli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale, considerando il fatto che l'aggiornamento e i costi di regolarizzazione delle difformità presenti al catasto terreni sono da imputare all'intero condominio:

1. Oneri professionali per la regolarizzazione catastale: 1.522,56 € (Onorari: 1.200,00 € + CP: 48,00 € + IVA: 274,56 €)
2. Oneri catastali e spese da corrispondere per presentazione pratiche: 100,00 €

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1746	15		C6	1		10	26,34	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	1746				Ente Urbano		00 04 42			

Corrispondenza catastale

Gli attuali estremi catastali individuano l'immobile univocamente.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto indicato nell'elaborato planimetrico aggiornato.



BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1746	16		C6	1			26,34	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	1746				Ente Urbano		00 04 42			

Corrispondenza catastale

Gli attuali estremi catastali individuano l'immobile univocamente.

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto indicato nell'elaborato planimetrico aggiornato.

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1746	17		C6	1			26,34	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	1746				Ente Urbano		00 04 42			

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato nell'elaborato planimetrico aggiornato.

Nell'estratto di mappa, al Catasto Terreni, il lotto non risulta corrispondente con lo stato dei luoghi. La porzione di lotto in cui ricade il bene in oggetto, viene erroneamente inclusa nel mappale 360 che non risulta censito nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate. In tale porzione inoltre è presente un



manufatto edilizio costituito da una tettoia catastalmente non censita, all'interno della quale sono presenti degli attrezzi e delle cisterne; oltretutto la sua posizione ricade in parte su un'area comune condominiale e in parte proprio sul bene in oggetto.

La regolarizzazione dello stato dell'immobile può essere attuata effettuando sia una RICHIESTA DI AGGIORNAMENTO della mappa catastale e soprattutto con il ripristino dello stato autorizzato dal punto di vista edilizio, che comporterebbe di fatto la demolizione della citata tettoia o comunque di una parte di essa. In merito ad opportunità di intervento alternative per la regolarizzazione dell'immobile, si rimanda a quanto meglio specificato sulla REGOLARITA' EDILIZIA del bene.

ASTE GIUDIZIARIE.it CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/03/2002	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 376 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 30 Reddito agrario € 0,49
Dal 26/03/2002 al 28/03/2007	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1545 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 42 Reddito agrario € 0,41
Dal 28/03/2007 al 24/03/2015		Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1746 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 04 42
Dal 01/01/1990 al 25/12/1997	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 877 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 25/12/1997 al 01/08/2001	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 877 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 01/08/2001 al 06/04/2007	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 877, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T
Dal 06/04/2007 al 02/08/2007	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano T-2
Dal 02/08/2007 al 25/10/2010	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 433,82



		Plano T-2
Dal 25/10/2010 al 24/03/2015	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 1746, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 247,90 Plano 2

I titolari catastali sono corrispondenti a quelli reali

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/03/2002	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 376 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 30 Reddito agrario € 0,49
Dal 26/03/2002 al 28/03/2007	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1545 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 42 Reddito agrario € 0,41
Dal 28/03/2007 al 24/03/2015	-	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1746 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 04 42
Dal 01/01/1990 al 25/12/1997	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 877 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 25/12/1997 al 01/08/2001	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 877 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 01/08/2001 al 06/04/2007	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 877, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 371,85 Plano T
Dal 06/04/2007 al 02/08/2007	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 1746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 433,82 Plano T-2
Dal 02/08/2007 al 25/10/2010	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 1746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 433,82 Plano T-2



Dal 25/10/2010 al 24/03/2015	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 1746, Sub. 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 185,92 Piano 2
------------------------------	---	--

I titolari catastali sono corrispondenti a quelli reali

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/03/2002	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 376 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 30 Reddito agrario € 0,49
Dal 26/03/2002 al 28/03/2007	Proprietà per 1/2 Porcu Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1545 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 42 Reddito agrario € 0,41
Dal 28/03/2007 al 24/03/2015	-	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 1746 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 04 42
Dal 01/01/1990 al 25/12/1997	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 877 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 25/12/1997 al 01/08/2001	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 877 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 01/08/2001 al 06/04/2007	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 877, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T
Dal 06/04/2007 al 02/08/2007	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 1746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano T-2
Dal 02/08/2007 al 25/10/2010	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 1746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano T-2
Dal 25/10/2010 al 24/03/2015	Proprietà per 1/1 in regime di	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 1746, Sub. 15 Categoria C6



	separazione dei beni	Cl.1 Superficie catastale 10 Rendita € 26,34 Piano T
--	----------------------	---

I titolari catastali sono corrispondenti a quelli reali

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/03/2002	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 376 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 30 Reddito agrario € 0,49
Dal 26/03/2002 al 28/03/2007	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1545 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 42 Reddito agrario € 0,41
Dal 28/03/2007 al 24/03/2015		Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1746 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 04 42
Dal 01/01/1990 al 25/12/1997	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 877 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 25/12/1997 al 01/08/2001	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 877 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 01/08/2001 al 06/04/2007	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 877, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 371,95 Piano T
Dal 06/04/2007 al 02/08/2007	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano T-2
Dal 02/08/2007 al 25/10/2010	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano T-2
Dal 25/10/2010 al 24/03/2015	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1746, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1 Rendita € 26,34



		Piano T
--	--	---------

I titolari catastali sono corrispondenti a quelli reali

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/03/2002	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 376 Qualità Seminatvo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 05 30 Reddito agrario € 0,49
Dal 26/03/2002 al 28/03/2007	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1545 Qualità Seminatvo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 04 42 Reddito agrario € 0,41
Dal 28/03/2007 al 24/03/2015	-	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1746 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 04 42
Dal 01/01/1990 al 25/12/1997	Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 877 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 25/12/1997 al 01/08/2001	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 877 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 01/08/2001 al 06/04/2007	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 877, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T
Dal 06/04/2007 al 02/08/2007	Proprietà per 4/6 Proprietà per 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano T-2
Dal 02/08/2007 al 25/10/2010	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1746, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano T-2
Dal 25/10/2010 al 24/03/2015	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1746, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1 Rendita € 26,34 Piano T



I titolari catastali sono corrispondenti a quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA



BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Il Comune di Capoterra è dotato di un Programma di Fabbricazione, all'interno del quale il lotto in cui insiste il bene in oggetto ricade in zona omogenea B2 di completamento disciplinata dall'art. 28 del Regolamento Edilizio che cita nel dettaglio:

"Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- *Destinazione d'uso: residenze e servizi.*

- *Indice di fabbricabilità territoriale 1,6 mc/mq.*

- *Indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq.*

- *Superficie minima del lotto 200 mq.*

- *Indice di copertura 0,6 mq/mq.*

- *Altezza massima 10 m; Altezza minimo 3,60 m.*

L'altezza massima dei nuovi edifici non può comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

- *Numero dei piani 4 fuori terra.*

- *Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 m tra pareti finestrate, per pareti non finestrate è consentita costruire in aderenza.*

- *Distacchi dai confini: 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m.*

- *Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 m dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 m; lo spazio lasciato libera dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto ai fini del computo della distanza dall'asse stradale.*

- *Accessori: sono consentite all'interno del lotto costruzioni ad un piano a servizio dell'edificio principale di volume non superiore a 0,2 mc per ogni mc di edificio principale.*

- *Spazi interni: sono vietate le chiostrine.*

- *Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.*

- *È fatta salvo la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.*

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.



Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee B2, è consentito l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile."

Il Comune di Capoterra, con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 27/08/2012, ha adottato il Nuovo Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI, vigente in regime di salvaguardia ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni. All'interno del nuovo Piano Urbanistico l'area in oggetto è individuata in Zona B1 Completamento Residenziale consolidato nella quale valgono le disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui si riporta uno stralcio:

"Gli interventi sono di norma a edificazione diretta si attuano previa rilascio di un provvedimento comunale autorizzatorio in base ai seguenti parametri:

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

Destinazione d'uso ammesse: residenze, piccoli uffici e studi professionali, attività commerciali di vicinato, attività ricettive di tipo alberghiero

- *Indice di fabbricabilità fondiaria 3,0 mc/mq;*

- *Indice di copertura 0,6 mq/mq;*

- *Altezza massima: 10,50 metri;*

- *Numera dei piani: 3 fuori terra;*

- *Distacchi dai confini: la costruzione in distacca dovrà rispettare la distanza di 0,4 volte l'altezza con minimo*

assoluto di 5 metri; è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine, nel caso in cui il confine sia legittimamente edificato, nel limite del Codice Civile, è ammessa la costruzione sul confine nel caso in cui il lotto confinante non sia edificato previo assenso del confinante nel rispetto delle distanze tra le superfici finestrate;

- *Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minima assoluto di 10 metri tra pareti finestrate (ai fini dell'applicazione della norma è sufficiente che almeno una parete sia finestrata); per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza;*

- *Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 metri dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 metri;*

- *Lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto ai fini del computo della distanza dall'asse stradale;*

- *Spazi interni: sono vietate le chiostrine;*

- *Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammessa l'abbinamento di due o più proprietà;*

- *È fatta salvo la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.*

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione



dell'area a una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile."

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Il Comune di Capoterra è dotato di un Programma di Fabbricazione, all'interno del quale il lotto in cui insiste il bene in oggetto ricade in zona omogenea B2 di completamento disciplinata dall'art. 28 del Regolamento Edilizio che cita nel dettaglio:

"Disposizioni relative alla fabbricabilità.

- Destinazione d'uso: residenze e servizi.
- Indice di fabbricabilità territoriale 1,6 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq.
- Superficie minima del lotto 200 mq.
- Indice di copertura 0,6 mq/mq.
- Altezza massima 10 m; Altezza minima 3,60 m.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

- Numero dei piani 4 fuori terra.
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 m tra pareti finestrate, per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza.
- Distacchi dai confini: 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m.
- Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 m dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 m; lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto ai fini del computo della distanza dall'asse stradale.
- Accessori: sono consentite all'interno del lotto costruzioni ad un piano a servizio dell'edificio principale di volume non superiore a 0,2 mc per ogni mc di edificio principale.
- Spazi interni: sono vietate le chiostrine.
- Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.
- È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento a risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una



soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee B2, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile."

Il Comune di Capoterra, con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 27/08/2012, ha adottato il Nuovo Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI, vigente in regime di salvaguardia ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni. All'interno del nuovo Piano Urbanistico l'area in oggetto è individuata in Zona B1 Completamento Residenziale consolidato nella quale valgono le disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui si riporta uno stralcio:

"Gli interventi di norma di edificazione diretta si attuano previo rilascio di un provvedimento comunale autorizzatorio in base ai seguenti parametri:

Disposizioni relative alla fabbricabilità.

Destinazione d'uso ammesse: residenze, piccoli uffici e studi professionali, attività commerciali di vicinato, attività ricettive di tipo alberghiero

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,0 mc/mq;

- Indice di copertura 0,6 mq/mq;

- Altezza massima: 10,50 metri;

- Numero dei piani: 3 fuori terra;

- Distacchi dai confini: la costruzione in distacco dovrà rispettare la distanza di 0,4 volte l'altezza con minima

assoluto di 5 metri; è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine, nel caso in cui il confine sia legittimamente edificato, nel limite del Codice Civile; è ammessa la costruzione sul confine nel caso in cui il lotto confinante non sia edificato previo assenso del confinante nel rispetto delle distanze tra le superfici finestrate;

- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate (ai fini dell'applicazione della norma è sufficiente che almeno una parete sia finestrata); per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza;

- Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 metri dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 metri;

- Lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto ai fini del computo della distanza dall'asse stradale;

- Spazi interni: sono vietate le chiasstre;

- Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà;

- È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si estendono sul



fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 metri, nel caso di impossibilità di costruire in osterenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile."

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Il Comune di Capoterra è dotato di un Programma di Fabbricazione, all'interno del quale il lotto in cui insiste il bene in oggetto ricade in zona omogenea B2 di completamento disciplinata dall'art. 28 del Regolamento Edilizio.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 27/08/2012, Il Comune ha adottato inoltre il Nuovo Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI, vigente in regime di salvaguardia ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.

All'interno del nuovo Piano Urbanistico l'area in oggetto è individuata in Zona B1 Completamento Residenziale consolidato nella quale valgono le disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Il Comune di Capoterra è dotato di un Programma di Fabbricazione, all'interno del quale il lotto in cui insiste il bene in oggetto ricade in zona omogenea B2 di completamento disciplinata dall'art. 28 del Regolamento Edilizio.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 27/08/2012, Il Comune ha adottato inoltre il Nuovo Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI, vigente in regime di salvaguardia ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.

All'interno del nuovo Piano Urbanistico l'area in oggetto è individuata in Zona B1 Completamento Residenziale consolidato nella quale valgono le disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Il Comune di Capoterra è dotato di un Programma di Fabbricazione, all'interno del quale il lotto in cui insiste il bene in oggetto ricade in zona omogenea B2 di completamento disciplinata dall'art. 28 del Regolamento Edilizio.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 27/08/2012, Il Comune ha adottato inoltre il Nuovo Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI, vigente in regime di salvaguardia ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.

All'interno del nuovo Piano Urbanistico l'area in oggetto è individuata in Zona B1 Completamento Residenziale consolidato nella quale valgono le disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

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.

L'immobile risulta realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 5 del 21/01/2002

- Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010 per l'accertamento di conformità e frazionamento di un fabbricato in n. 6 Unità abitative ubicato in Via Milano 7, su area distinta in catasto al foglio 11 mappale 376.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n° 5 del 21/01/2002 rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] progetto prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica (denominati A e B) sul lotto distinto al Foglio 11 Mappale 367, per complessive 4 unità immobiliari.

Il Fabbricato B fu realizzato in maniera conforme al titolo autorizzativo, mentre per quanto attiene al fabbricato A, i lavori portarono ad un organismo edilizio sensibilmente difforme da quanto autorizzato.

Nel 2009 i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno richiesto un nuovo titolo abilitativo per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 (successivo art. 36 del D.P.R. 380/2006) e della L.R. 23/85 e per il frazionamento del fabbricato A in 6 unità immobiliari, in luogo delle 3 già presenti. In seguito al rilascio della relativa Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010, il fabbricato A, su cui insiste l'immobile in oggetto, è stato quindi frazionato dal fabbricato B (attualmente situato nell'adiacente mappale n° 1548) ed è stato esso stesso frazionato in 6 distinte unità immobiliari, attraverso la realizzazione di tre nuovi ingressi e dei muri divisorii interni in grado di rendere le nuove unità immobiliari totalmente indipendenti tra loro. Il progetto prevedeva infine anche la realizzazione di una copertura per una parte del passo carraio.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato sul fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto risulta la citata Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010.

Per quanto attiene nello specifico al fabbricato in oggetto, lo stato attuale risulta difforme da quanto regolarmente autorizzato sia per la modifica di alcuni tramezzi interni, che hanno portato alla riduzione del Bagno ed al conseguente ampliamento del Disimpegno adiacente, sia per la presenza di un infisso che chiude interamente la veranda.

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli ambienti interni risultano sanabili dietro pagamento della sanzione amministrativa di 258,00 € per "Omessa comunicazione di opere interne", ai sensi dell'art. 15, comma 4 della L.R. 23/85. Relativamente all'infisso della veranda esterna si rende necessario il ripristino dello stato autorizzato, in quanto l'abuso non risulta sanabile.

Le opere edili di ripristino dello stato autorizzato, riguardanti la rimozione dell'infisso sulla veranda, sono state valutate a prezzario regionale pari a 187,46 €, comprensivi di IVA.

Si rileva infine l'assenza del certificato di agibilità per l'unità immobiliare, per il cui ottenimento si stima un importo pari a 380,64 € (Onorari: 300,00 € + CP: 12,00 € + IVA: 68,64 €)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per quanto attiene alle parti comuni di competenza condominiale si rilevano ulteriori difformità riguardanti la mancata realizzazione della prevista copertura nel passo carraio e la realizzazione di una tettoia situata nell'estremità a nord del lotto. Tali opere risulteranno sanabili a fronte della presentazione di un progetto di accertamento di conformità che dimostri comunque la permanenza dei requisiti minimi relativi ai parcheggi ed ai posti auto, secondo quanto previsto dalle norme.

Relativamente agli adempimenti necessari per la regolarizzazione delle difformità di competenza condominiale, gli oneri professionali imputabili all'unità immobiliare in oggetto sono stimati in 634,40 € (Onorari: 500,00 € + CP: 20,00 € + IVA: 114,40 €).

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

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.

L'immobile risulta realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 5 del 21/01/2002

- Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010 per l'accertamento di conformità e frazionamento di un fabbricato in n. 6 Unità abitative ubicato in Via Milano 7, su area distinta in catasto al foglio 11 mappale 376.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n° 5 del 21/01/2002 rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Il progetto prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica (denominati A e B) sul lotto distinto al Foglio 11 Mappale 367, per complessive 4 unità immobiliari.

Il Fabbricato B fu realizzato in maniera conforme al titolo autorizzativo, mentre per quanto attiene al fabbricato A, i lavori portarono ad un organismo edilizio sensibilmente difforme da quanto autorizzato.

Nel 2009 i Sig.ri [REDACTED] hanno richiesto un nuovo titolo abilitativo per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 (successivo art. 36 del D.P.R. 380/2006) e della L.R. 23/85 e per il frazionamento del fabbricato A in 6 unità immobiliari, in luogo delle 3 già presenti. In seguito al rilascio della relativa Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010, il fabbricato A, su cui insiste l'immobile in oggetto, è stato quindi frazionato dal fabbricato B (attualmente situato nell'adiacente mappale n° 1548) ed è stato esso stesso frazionato in 6 distinte unità immobiliari, attraverso la realizzazione di tre nuovi ingressi e dei muri divisorii interni in grado di rendere le nuove unità immobiliari totalmente indipendenti tra loro. Il progetto prevedeva infine anche la realizzazione di una copertura per una parte del passo carraio.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato sul fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto risulta la citata Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010.

Per quanto attiene nello specifico al fabbricato in oggetto, lo stato attuale risulta difforme da quanto regolarmente autorizzato per un differente posizionamento della porta di ingresso, per le dimensioni della veranda esclusiva che risulta più ampia di quella in progetto e per la presenza di una finestra di larghezza 90 cm e altezza 120 cm, situata nel ripostiglio.

Per quanto attiene a tali difformità sarà possibile procedere alla sanatoria relativamente al diverso posizionamento della porta di ingresso e alla modifica della dimensione della veranda, mentre



occorrerà prevedere la chiusura della finestra sul ripostiglio, in quanto non conforme alle norme urbanistiche vigenti per il mancato rispetto dei requisiti minimi di distanza da pareti finestrate.

Le opere edili di ripristino dello stato autorizzato, relativamente alla presenza della finestra nel ripostiglio, sono state valutate a prezzario regionale pari a 1121,56 € (Lavori: 919,31 € + IVA: 202,25 €).

Si rileva infine l'assenza del certificato di agibilità per l'unità immobiliare.

Gli oneri professionali per la redazione del progetto di accertamento di conformità e l'ottenimento del certificato di agibilità si stimano pari a 1903,20 € (Onorari: 1500,00 € + CP: 60,00 € + IVA: 343,20 €)

Per quanto attiene alle parti comuni di competenza condominiale si rilevano ulteriori difformità riguardanti la mancata realizzazione della prevista copertura nel passo carraio e la realizzazione di una tettoia situata nell'estremità a nord del lotto. Tali opere risulteranno sanabili a fronte della presentazione di un progetto di accertamento di conformità che dimostri comunque la permanenza dei requisiti minimi relativi ai parcheggi ed ai posti auto, secondo quanto previsto dalle norme.

Relativamente agli adempimenti necessari per la regolarizzazione delle difformità di competenza condominiale, gli oneri professionali imputabili all'unità immobiliare in oggetto sono stimati in 634,40 € (Onorari: 500,00 € + CP: 20,00 € + IVA: 114,40 €).

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

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 realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 5 del 21/01/2002
- Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010 per l'accertamento di conformità e frazionamento di un fabbricato in n. 6 Unità abitative ubicato in Via Milano 7, su area distinta in catasto al foglio 11 mappale 376.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n° 5 del 21/01/2002 rilasciata ai Sig.ri [redatto] e [redatto]. Il progetto prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica (denominati A e B) sul lotto distinto al Foglio 11 Mappale 367, per complessive 4 unità immobiliari. Il Fabbricato B fu realizzato in maniera conforme al titolo autorizzativo, mentre per quanto attiene al fabbricato A, i lavori portarono ad un organismo edilizio sensibilmente difforme da quanto autorizzato. Nel 2009 i Sig.ri [redatto] hanno richiesto un nuovo titolo abilitativo per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 (successivo art. 36 del D.P.R. 380/2006) e della L.R. 23/85 e per il frazionamento del fabbricato A in 6 unità immobiliari, in luogo delle 3 già presenti. In seguito al rilascio della relativa Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010, il fabbricato A, su cui insiste l'immobile in oggetto, è stato quindi frazionato dal fabbricato B (attualmente situato nell'adiacente mappale n° 1548) ed è stato esso stesso frazionato in 6 distinte unità immobiliari, attraverso la realizzazione di tre nuovi ingressi e dei muri divisorii interni in grado di rendere le nuove unità immobiliari totalmente indipendenti tra loro. Il progetto prevedeva infine anche la realizzazione di una copertura per una parte del passo carraio.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato risulta la citata Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010 a cui l'immobile in oggetto è conforme.



BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

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 realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 5 del 21/01/2002
- Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010 per l'accertamento di conformità e frazionamento di un fabbricato in n. 6 Unità abitative ubicato in Via Milano 7, su area distinta in catasto al foglio 11 mappale 376.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n° 5 del 21/01/2002 rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Il progetto prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica (denominati A e B) sul lotto distinto al Foglio 11 Mappale 367, per complessive 4 unità immobiliari. Il Fabbricato B fu realizzato in maniera conforme al titolo autorizzativo, mentre per quanto attiene al fabbricato A, i lavori portarono ad un organismo edilizio sensibilmente difforme da quanto autorizzato. Nel 2009 i Sig.ri [REDACTED] hanno richiesto un nuovo titolo abilitativo per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 (successivo art. 36 del D.P.R. 380/2006) e della L.R. 23/85 e per il frazionamento del fabbricato A in 6 unità immobiliari, in luogo delle 3 già presenti. In seguito al rilascio della relativa Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010, il fabbricato A, su cui insiste l'immobile in oggetto, è stato quindi frazionato dal fabbricato B (attualmente situato nell'adiacente mappale n° 1548) ed è stato esso stesso frazionato in 6 distinte unità immobiliari, attraverso la realizzazione di tre nuovi ingressi e dei muri divisorii interni in grado di rendere le nuove unità immobiliari totalmente indipendenti tra loro. Il progetto prevedeva infine anche la realizzazione di una copertura per una parte del passo carraio.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato risulta la citata Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010 a cui l'immobile in oggetto è conforme.

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

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 realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 5 del 21/01/2002
- Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010 per l'accertamento di conformità e frazionamento di un fabbricato in n. 6 Unità abitative ubicato in Via Milano 7, su area distinta in catasto al foglio 11 mappale 376.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n° 5 del 21/01/2002 rilasciata ai Sig.ri [REDACTED]. Il progetto prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica (denominati A e B) sul lotto distinto al Foglio 11 Mappale 367, per complessive 4 unità immobiliari. Il Fabbricato B fu realizzato in maniera conforme al titolo autorizzativo, mentre per quanto attiene al fabbricato A, i lavori portarono ad un organismo edilizio sensibilmente difforme da quanto autorizzato. Nel 2009 i Sig.ri [REDACTED]

██████████ hanno richiesto un nuovo titolo abilitativo per l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 (successivo art. 36 del D.P.R. 380/2006) e della L.R. 23/85 e per il frazionamento del fabbricato A in 6 unità immobiliari, in luogo delle 3 già presenti. In seguito al rilascio della relativa Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010, il fabbricato A, su cui insiste l'immobile in oggetto, è stato quindi frazionato dal fabbricato B (attualmente situato nell'adiacente mappale n° 1548) ed è stato esso stesso frazionato in 6 distinte unità immobiliari, attraverso la realizzazione di tre nuovi ingressi e dei muri divisorii interni in grado di rendere le nuove unità immobiliari totalmente indipendenti tra loro. Il progetto prevedeva infine anche la realizzazione di una copertura per una parte del passo carraio.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato risulta la citata Concessione Edilizia n° 13 del 05/03/2010 a cui il posto auto in oggetto non risulta conforme.

Il posto auto infatti è individuato all'interno del cortile condominiale, in corrispondenza del suo confine nord. Nella realtà, una parte di questa superficie è occupata da una tettoia realizzata in difformità, di competenza condominiale, che ospita degli attrezzi e delle cisterne. Il posto auto come tale risulta quindi di fatto inesistente, e la proprietà, individuata da un'area di 10 mq, è parzialmente sgombra e parzialmente occupata dalla tettoia sopra citata.

Si vedano in proposito le planimetrie riportate in Allegato E.

Al fine di regolarizzazione lo stato dell'immobile in oggetto è necessario provvedere alla demolizione della tettoia ed al ripristino dello stato autorizzato. Una alternativa a tale soluzione, che tutelerebbe maggiormente gli interessi del condominio, sarebbe invece quella di procedere alla sanatoria della tettoia, tramite la presentazione di un progetto di accertamento di conformità. In tale eventualità sarà però necessario garantire all'interno dello stesso lotto la presenza di un ulteriore posto auto che sostituisca il bene in oggetto, oltre che ridefinire le effettive proprietà e regolarizzare di conseguenza la documentazione catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare è stato realizzato nel 2002. Planimetricamente ha forma trapezoidale e dal punto di vista strutturale gli impalcati sono suddivisi in due campate poggiate su due murature portanti perimetrali in laterizio e una travata intermedia sorretta da pilastri in cemento armato. Complessivamente si presenta in buone condizioni e non mostra segni di dissesto sia nelle strutture portanti che nelle facciate. L'accesso carrabile e il cortile interno su cui sono presenti i posti auto sono in battuto di cemento, mentre l'ingresso pedonale ed il corpo scala esterno di accesso al primo e al secondo piano sono pavimentati con piastrelle in cotto.

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile tramite il corpo scala dal pianerottolo del secondo livello. All'ingresso è presente un portoncino blindato, che da accesso diretto al soggiorno. Le lastre di porte e finestre sono in granito grigio mentre i pavimenti sono in gres porcellanato. La copertura è a falde inclinate con un'altezza minima di 2,45 m all'imposta ed una massima al colmo di circa 3,65 m. I muri divisorii interni sono realizzati in forati di laterizio da 8 cm intonacati e tinteggiati prevalentemente di colore bianco, anche se nel soggiorno e nella camera più ampia, sono presenti pareti di colore rispettivamente rosa e giallo. Le porte interne sono tamburate a battente mentre gli infissi esterni, anch'essi a battente, sono in alluminio di colore bianco. Sono inoltre presenti persiane oscuranti esterne, anch'esse in alluminio di colore bianco. Nella veranda esterna è presente un infisso ad ante scorrevoli, sempre in alluminio, di colore marrone, che la isola completamente dall'ambiente esterno.



L'appartamento è dotato di impianto idrico sanitario, telefonico, tv, elettrico e di impianto di riscaldamento a pompe di calore.

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare è stato realizzato nel 2002. Planimetricamente ha forma trapezoidale e dal punto di vista strutturale gli impalcati sono suddivisi in due campate poggiate su due murature portanti perimetrali in laterizio e una travata intermedia sorretta da pilastri in cemento armato. Complessivamente si presenta in buone condizioni e non mostra segni di dissesto sia nelle strutture portanti che nelle facciate. L'accesso carrabile e il cortile interno su cui sono presenti i posti auto sono in battuto di cemento, mentre l'ingresso pedonale ed il corpo scala esterno di accesso al primo e al secondo piano sono pavimentati con piastrelle in cotto.

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile tramite il corpo scala dal pianerottolo del secondo livello. All'ingresso è presente un portoncino blindato parzialmente rovinato nella finitura esterna che da accesso diretto al soggiorno. Le lastre di porte e finestre sono in granito grigio mentre i pavimenti sono in gres porcellanato. La copertura è a falde inclinate con un'altezza minima di 2,45 m all'imposta ed una massima al colmo di circa 3,65 m. I muri divisorii interni sono realizzati in forati di laterizio da 8 cm intonacati e tinteggiati di colore bianco. L'appartamento è privo di porte interne, mentre per quanto riguarda gli infissi esterni è presente solo la finestra della camera matrimoniale, realizzata in alluminio di colore bianco, mentre le altre aperture ne sono sprovviste. Sono invece presenti le persiane esterne anch'esse in alluminio di colore bianco.

L'appartamento è dotato di impianto idrico sanitario con caldaia a gas, telefonico, tv, elettrico e di impianto di riscaldamento a pompe di calore.

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Il posto auto in oggetto è individuato all'interno del cortile condominiale, occupa una superficie di 10 mq che non risultano fisicamente delimitati. Come il resto del cortile condominiale, il posto auto è pavimentato con un battuto di cemento carrabile, che si mostra nel complesso in buone condizioni.

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Il posto auto in oggetto è individuato all'interno del cortile condominiale, occupa una superficie di 10 mq che non risultano fisicamente delimitati. Come il resto del cortile condominiale, il posto auto è pavimentato con un battuto di cemento carrabile, che si mostra nel complesso in buone condizioni.

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Il posto auto in oggetto, per quanto indicato catastalmente e nella Concessione Edilizia che ne ha autorizzato la realizzazione, risulterebbe individuato all'interno del cortile condominiale, in corrispondenza del suo confine nord. Nella realtà parte di questa superficie è occupata da una tettoia che ospita degli attrezzi e delle cisterne. Il posto auto come tale risulta di fatto inesistente, mentre la proprietà individuata un'area di 10 mq, è in parte sgombra e pavimentata con un battuto di cemento carrabile ed in parte occupata da una porzione della tettoia poc'anzi menzionata.



TITOLARITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

- [REDACTED] Proprietà 1/1]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1]

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con CF: [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con CF: [REDACTED] e dal figlio. [REDACTED]

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'immobile risulta libero

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'immobile risulta libero

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'immobile risulta libero



BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

L'immobile risulta libero



SERVITÙ

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Non si segnala la presenza di servitù sul bene in oggetto

BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Non si segnala la presenza di servitù sul bene in oggetto

BENE 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Non si segnala la presenza di servitù sul bene in oggetto

BENE 4 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Non si segnala la presenza di servitù sul bene in oggetto

BENE 5 - POSTO AUTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA MILANO, 7

Non si segnala la presenza di servitù sul bene in oggetto

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono due appartamenti posti al piano secondo del fabbricato sito in via Milano, 7 nell'abitato di Capoterra e tre posti auto scoperti situati nell'area di pertinenza dello stesso fabbricato.

In ragione delle caratteristiche dei beni e dello stato dei luoghi, ai fini dell'ottenimento del loro maggior valore si sono individuati tre lotti: il primo costituito dall'unità immobiliare di maggiori dimensioni e un posto auto; il secondo dall'unità immobiliare più piccola e da un secondo posto auto; il terzo da un singolo posto auto.

A ciascuna unità immobiliare residenziale è stato accorpato un posto auto di pertinenza, così come previsto dalle norme urbanistiche. Il terzo posto auto è stato inserito in un lotto a se stante in relazione alle proprie caratteristiche ed criticità rilevate.

I lotti sono così distinti nel dettaglio:

- Lotto 1:

Comune di Capoterra, Catasto Fabbricati, Foglio 11 mappale 1746 sub 13 cat. A/3

Comune di Capoterra, Catasto Fabbricati, Foglio 11 mappale 1746 sub 15 cat. C/6



- Lotto 2:

Comune di Capoterra, Catasto Fabbricati, Foglio 11 mappale 1746 sub 14 cat. A/3

Comune di Capoterra, Catasto Fabbricati, Foglio 11 mappale 1746 sub 16 cat. C/6

- Lotto 3:

Comune di Capoterra, Catasto Fabbricati, Foglio 11 mappale 1746 sub 17 cat. C/6

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

LOTTO 1

- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7

L'Unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano secondo del fabbricato situato in Via Milano, 7 in Comune di Capoterra in una zona di espansione residenziale in cui sono presenti ottime dotazioni di servizi. A poche centinaia di metri dal fabbricato sono presenti infatti il parco urbano, l'anfiteatro all'aperto, il palazzetto dello sport, il campo sportivo, aree parcheggio, la cittadella scolastica, a alcune attività commerciali. L'area ricade all'interno della Zona di Completamento B2 dello strumento urbanistico vigente. L'appartamento, accessibile dalla Via Milano tramite un ingresso e una scala esterna condominiale ha una superficie netta di 68,73 mq così suddivisa: Soggiorno di 25,33 mq con angolo cottura di 3,66 mq; Disimpegno di 7,42 mq; Bagno di 5,70 mq; Camera singola di 10,36 mq e Camera matrimoniale di 16,26 mq. E' presente inoltre una veranda chiusa di 5,65 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1746, Sub. 13, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1746, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 99.825,48

Dall'indagine effettuata dal sottoscritto è emerso che il mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, è mediamente attivo. Dai dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per quanto attiene agli appartamenti situati nel centro urbano di Capoterra in zona periferica, viene indicato un prezzo unitario compreso tra i 1150,00 €/mq e i 1500,00 €/mq. Anche dall'indagine svolta sul mercato locale è emerso che, relativamente ai diversi immobili segnalati nella stessa zona e con caratteristiche comparabili, il prezzo di mercato è coerente con le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate. In particolare nelle immediate vicinanze dell'immobile sono stati riscontrati i seguenti casi di vendita di immobili di analoghe caratteristiche:

- Appartamento al piano 2° di superficie commerciale pari a 80 mq: 95.000 € (1187,5 €/mq);
- Appartamento al piano 1° di superficie commerciale pari a 75 mq: 99.000 € (1320,0 €/mq);
- Appartamento al piano 1° di superficie commerciale pari a 85 mq: 110.000 € (1294,1 €/mq);
- Appartamento al piano 2° di superficie commerciale pari a 65 mq: 85.000 € (1307,7 €/mq);
- Appartamento al piano 1° di superficie commerciale pari a 70 mq: 89.000 € (1271,4 €/mq);

Da tali casistiche emerge un prezzo medio a metro quadro commerciale di 1276,14 €/mq. Valore che si ritiene congruo ed applicabile in condizioni ordinarie anche per l'immobile



oggetto di perizia. Come detto, quest'ultimo presenta però diverse difformità sia al livello catastale che al livello edilizio.

Il valore di mercato effettivo dovrà tener conto dei seguenti oneri di regolarizzazione:

- Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali: 1.622,56 € (Onorari: 1.200,00 € + CP: 48,00 € + IVA: 274,56 € + Oneri catastali: 100,00 €)
- Sanzione amministrativa per regolarizzazione opere interne: 258,00 €
- Opere edili per ripristini relativi a difformità edilizie non sanabili: 187,46 € (Lavori: 153,66 € + IVA: 33,80 €)
- Quota parte di competenza dell'unità immobiliare, relativa agli oneri per progetto di sanatoria di opere condominiali in difformità: 634,40 € (Onorari: 500,00 € + CP: 20,00 € + IVA: 114,40 €)
- Oneri per ottenimento del certificato di agibilità: 380,64 € (Onorari: 300,00 € + CP: 12,00 € + IVA: 68,64 €)

Complessivamente tali operi ammontano a 3083,06 € da cui deriva un'incidenza dei costi per la regolarizzazione per metro quadro è pari a 34,27 €/mq (3083,06 €/89,97 mq)

Per l'immobile in oggetto si assume come prezzo unitario un valore di 1232,87 (1276,14 € - 34,27 €)

- **Bene 3** - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7
L'Unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto situato all'interno del cortile condominiale del fabbricato situato in Via Milano, 7 in Comune di Capoterra in una zona di espansione residenziale in cui sono presenti ottime dotazioni di servizi. L'area ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona di Completamento B2. Il posto auto è accessibile tramite l'ingresso carrabile condominiale, attraverso un cancello automatico. È situato nella parte nord del cortile condominiale e presenta una superficie 10 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1746, Sub. 15, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1746, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 2.552,28

L'immobile in oggetto è un posto auto legato alla presenza di unità residenziali all'interno dello stesso lotto. L'indagine di mercato ha pertanto tenuto conto di tali aspetti per la determinazione del costo unitario. Quest'ultimo è stato determinato sulle unità residenziali di caratteristiche analoghe a quelle presenti nello stesso condominio ed il prezzo finale è stato determinato tenendo conto della specificità del bene e delle sue caratteristiche. Dalle indagini effettuate è emerso un prezzo unitario a metro quadro commerciale di 1276,14 €/mq. Valore che si ritiene congruo ed applicabile in condizioni ordinarie anche per l'immobile oggetto di perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 - Appartamento Capoterra (CA) - Via Milano, 7	80,97 mq	1.232,87 €/mq	€ 99.825,48	100,00	€ 99.825,48

Bene 3 - Posto Auto Capoterra (CA) - Via Milano, 7	2,00 mq	1.276,14 €/mq	€ 2.552,28	100,00	€ 2.552,28
Totale lotto:					€ 102.377,76

LOTTO 2

- **Bene 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7**

L'Unità immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento posto al piano secondo del fabbricato situato in Via Milano, 7 in Comune di Capoterra in una zona di espansione residenziale in cui sono presenti ottime dotazioni di servizi. A poche centinaia di metri dal fabbricato sono presenti infatti il parco urbano, l'anfiteatro all'aperto, il palazzetto dello sport, il campo sportivo, aree parcheggio, la cittadella scolastica, a alcune attività commerciali. L'area ricade all'interno della Zona di Completamento B2 dello strumento urbanistico vigente. L'appartamento, accessibile dalla Via Milano tramite un ingresso e una scala esterna condominiale, ha una superficie netta di 56,59 mq così suddivisa: Soggiorno-cucina di 24,93 mq; Disimpegno di 3,33 mq; Bagno di 6,12 mq; Ripostiglio di 7,25 mq e Camera matrimoniale di 14,96 mq. E' presente inoltre una veranda di 4,71 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1746, Sub. 14, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1746, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 74.828,15

Dall'indagine effettuata dal sottoscritto è emerso che il mercato immobiliare relativo ad ambiti territoriali e a categorie di immobili quali quello in oggetto, è mediamente attivo. Dai dati riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per quanto attiene agli appartamenti situati nel centro urbano di Capoterra in zona periferica, viene indicato un prezzo unitario compreso tra i 1150,00 €/mq e i 1500,00 €/mq. Anche dall'indagine svolta sul mercato locale è emerso che, relativamente ai diversi immobili segnalati nella stessa zona e con caratteristiche comparabili, il prezzo di mercato è coerente con le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate. In particolare nelle immediate vicinanze dell'immobile sono stati riscontrati i seguenti casi di vendita di immobili di analoghe caratteristiche:

- Appartamento al piano 2° di superficie commerciale pari a 80 mq: 95.000 € (1187,5 €/mq);
- Appartamento al piano 1° di superficie commerciale pari a 75 mq: 99.000 € (1320,0 €/mq);
- Appartamento al piano 1° di superficie commerciale pari a 85 mq: 110.000 € (1294,1 €/mq);
- Appartamento al piano 2° di superficie commerciale pari a 65 mq: 85.000 € (1307,7 €/mq);
- Appartamento al piano 1° di superficie commerciale pari a 70 mq: 89.000 € (1271,4 €/mq);

Da tali casistiche emerge un prezzo medio a metro quadro commerciale di 1276,14 €/mq. Valore che si ritiene congruo ed applicabile in condizioni ordinarie anche per l'immobile oggetto di perizia. Come detto, quest'ultimo presenta però diverse singolarità oltre che difformità sia al livello catastale che edilizio. In primo luogo va segnalato che l'immobile in oggetto, al fine di poter effettuare una corretta comparazione sul mercato, necessita



dell'esecuzione di alcune opere di completamento consistenti nell'installazione degli infissi mancanti sia interni che esterni. Le opere edili relative all'installazione delle 4 porte interne mancanti, della portafinestra del soggiorno e della finestra del bagno, previste della stessa tipologia di quelle esistenti, sono state valutate a prezzario regionale pari a 4626,04 € (Lavori: 3790,20 € + IVA: 833,84 €).

Nel caso specifico l'incidenza di tali costi per metro quadro è pari a 69,67 €/mq (4626,04 €/66,40 mq)

Il valore di mercato effettivo dovrà tener conto inoltre dei seguenti oneri di regolarizzazione:

- Oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità catastali: 1622,56 € (Onorari: 1200,00 € + CP: 48,00 € + IVA: 274,56 € + Oneri catastali: 100,00 €)

- Opere edili per ripristini relativi a difformità edilizie non sanabili: 1121,56 € (Lavori: 919,31 € + IVA: 219,25 €)

- Oneri per la redazione del progetto di accertamento di conformità delle opere difformi sanabili e per l'ottenimento del certificato di agibilità: 1903,20 € (Onorari: 1500,00 € + CP: 60,00 € + IVA: 343,20 €)

- Quota parte di competenza dell'unità immobiliare, relativa agli oneri per progetto di sanatoria di opere condominiali in difformità: 634,40 € (Onorari: 500,00 € + CP: 20,00 € + IVA: 114,40 €)

Complessivamente tali oneri ammontano a 5281,72 € da cui deriva un'incidenza dei costi per la regolarizzazione per metro quadro pari a 79,54 €/mq (5281,72 €/66,40 mq)

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, per l'immobile in oggetto si assume come prezzo unitario finale un valore di 1126,93 (1276,14 € - 69,67 € - 79,54 €)

- **Bene 4 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7**
L'Unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto situato all'interno del cortile condominiale del fabbricato situato in Via Milano, 7 in Comune di Capoterra in una zona di espansione residenziale in cui sono presenti ottime dotazioni di servizi. L'area ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona di Completamento B2. Il posto auto è accessibile tramite l'ingresso carrabile condominiale, attraverso un cancello automatico. È situato nella parte nord del cortile condominiale e presenta una superficie 10 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1746, Sub. 16, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1746, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 2.552,28

L'immobile in oggetto è un posto auto legato alla presenza di unità residenziali all'interno dello stesso lotto. L'indagine di mercato ha pertanto tenuto conto di tali aspetti per la determinazione del costo unitario. Quest'ultimo è stato determinato sulle unità residenziali di caratteristiche analoghe a quelle presenti nello stesso condominio ed il prezzo finale è stato determinato tenendo conto della specificità del bene e delle sue caratteristiche. Dalle indagini effettuate è emerso un prezzo unitario a metro quadro commerciale di 1276,14 €/mq. Valore che si ritiene congruo ed applicabile in condizioni ordinarie anche per l'immobile oggetto di perizia.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 2 - Appartamento Capoterra (CA) - Via Milano, 7	66,40 mq	1.126,93 €/mq	€ 74.828,15	100,00	€ 74.828,15
Bene 4 - Posto Auto Capoterra (CA) - Via Milano, 7	2,00 mq	1.276,14 €/mq	€ 2.552,28	100,00	€ 2.552,28
Totale lotto:					€ 77.380,43

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene 5 - Posto Auto ubicato a Capoterra (CA) - Via Milano, 7**
 L'Unità immobiliare in oggetto è costituita da un posto auto inutilizzabile situato all'interno del cortile condominiale del fabbricato situato in Via Milano, 7 in Comune di Capoterra in una zona di espansione residenziale in cui sono presenti ottime dotazioni di servizi. L'area ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente in zona di Completamento B2. Il posto auto, come detto risulta inutilizzabile, in quanto in base alla documentazione acquisita ed a quanto potuto riscontrare in fase di sopralluogo, è parzialmente occupato dalla presenza di un manufatto edilizio che ne limita l'utilizzo per le sue funzioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1746, Sub. 17, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1746, Qualità Ente Urbano

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

L'immobile in oggetto è un posto auto legato alla presenza di unità residenziali all'interno dello stesso lotto. Per quanto già illustrato esso risulta inutilizzabile per la presenza della tettoia realizzata in difformità posta in aderenza al confine nord del lotto. Per quanto emerso dalle indagini effettuate, i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile risulterebbero superiori al reale valore di mercato dello stesso, per cui nel caso specifico si assume un prezzo unitario a metro quadro commerciale di 0,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 5 - Posto Auto Capoterra (CA) - Via Milano, 7	2,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Totale lotto:					€ 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Settimo San Pietro, li 31/03/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Montisci Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - Allegato A - Documentazione Amministrativa (Aggiornamento al 25/03/2013)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato B - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 25/03/2015)
- ✓ Atto di provenienza - Allegato C - Documentazione Pubblicità Immobiliare (Aggiornamento al 25/03/2015)
- ✓ Foto - Allegato D - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 26/07/2014)
- ✓ Altri allegati - Allegato E - Planimetrie Rilievo Stato Attuale (Aggiornamento al 26/07/2014)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

