

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Corbia Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Precisazioni	6
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	6
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	6
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B	7
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	7
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	7
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	8
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	8
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B	9
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	10
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	13
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	14
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	15
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	16
Descrizione	17
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	17
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	17
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	17
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	17
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	18
Confini.....	18
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	18
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	18
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	18
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	18
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	18
Consistenza.....	19

Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	19
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	19
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	20
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	20
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	22
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	22
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	22
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	22
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	22
Parti Comuni	22
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	22
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	22
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	22
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	23
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	23
Dati Catastali	23
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	23
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	25
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	27
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	28
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	30
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	31
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	33
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	34
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	35
Normativa urbanistica	36
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	36
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	36
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	37
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	37



Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	37
Regolarità edilizia	37
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	37
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	39
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	40
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	41
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	42
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	44
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	45
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	46
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	46
Titolarità	47
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	47
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	48
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	48
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	49
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	49
Stato di occupazione	50
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	50
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	50
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	50
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	50
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	50
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	51
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	51
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	51
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	51
Patti.....	51
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	51
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	52



Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	52
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	52
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	52
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	52
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	52
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	52
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	52
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	53
Stima / Formazione lotti.....	53
Lotto 1	53
Lotto 2	54
Lotto 3	56
Lotto 4	57
Lotto 5	58
Riserve e particolarità da segnalare	59
Riepilogo bando d'asta.....	63
Lotto 1	63
Lotto 2	63
Lotto 3	63
Lotto 4	64
Lotto 5	64
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2020 del R.G.E.....	65
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 75.979,30	65
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 349.250,10	65
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 51.728,73	66
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 15.068,40	66
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 90.852,00	67
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	68
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13.....	68
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	68
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B.....	69
Bene N° 4 - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B.....	70
Bene N° 5 - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	70



INCARICO

In data 05/05/2021, il sottoscritto Per. Corbia Mauro, con studio in Via Michelangelo, 42 A - 09023 - Monastir (SU), email maurocorbia@gmail.com, PEC mauro.corbia@pec.eppi.it, Tel. 070 7576564, Fax 070 7576564, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13 (Coord. Geografiche: 39°32'49.93"N; 8°38'46.28"E)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra (Coord. Geografiche: 39°32'15.83"N; 8°38'4.34"E)
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B (Coord. Geografiche: 39°32'15.83"N; 8°38'4.34"E)
- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B (Coord. Geografiche: 39°32'16.27"N; 8°38'4.59"E)
- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari (Coord. Geografiche: 39°40'41.63"N; 8°27'16.92"E)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

È stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Guspini (SU) il certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile (rilasciato in data 24/6/2021). Dal predetto certificato risulta che:

-**** Omissis **** è nata a Guspini (SU) il 3/12/1956;

-**** Omissis **** è nato a Guspini (SU) il 6/6/1957;

-la famiglia anagrafica residente a Guspini (SU) in via Monsignor Romero, 13, piano terra, primo, secondo e sottotetto è composta da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Inoltre, come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 19/5/2022 (si veda l'Allegato n. 0) gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** occupano l'unità immobiliare urbana pignorata.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

È stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Guspini (SU) il certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile (rilasciato in data 24/6/2021). Dal predetto certificato risulta che:

-**** Omissis **** è nata a Guspini (SU) il 3/12/1956;

-**** Omissis **** è nato a Guspini (SU) il 6/6/1957;

-la famiglia anagrafica residente a Guspini (SU) in via Monsignor Romero, 13, piano terra, primo, secondo e sottotetto è composta da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Inoltre, come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 21/7/2022 (si veda l'Allegato n. 0) gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** occupano l'unità immobiliare urbana pignorata.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

È stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Guspini (SU) il certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile (rilasciato in data 24/6/2021). Dal predetto certificato risulta che:

-**** Omissis **** è nata a Guspini (SU) il 3/12/1956;

-**** Omissis **** è nato a Guspini (SU) il 6/6/1957;

-la famiglia anagrafica residente a Guspini (SU) in via Monsignor Romero, 13, piano terra, primo, secondo e sottotetto è composta da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Inoltre, come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 21/7/2022 (si veda l'Allegato n. 0) gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** occupano l'unità immobiliare urbana pignorata.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

È stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Guspini (SU) il certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile (rilasciato in data 24/6/2021). Dal predetto certificato risulta che:

-**** Omissis **** è nata a Guspini (SU) il 3/12/1956;

-**** Omissis **** è nato a Guspini (SU) il 6/6/1957;

-la famiglia anagrafica residente a Guspini (SU) in via Monsignor Romero, 13, piano terra, primo, secondo e sottotetto è composta da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Inoltre, come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 21/7/2022 (si veda l'Allegato n. 0) gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** occupano l'unità immobiliare urbana pignorata.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

È stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Guspini (SU) il certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile (rilasciato in data 24/6/2021). Dal predetto certificato risulta che:

-**** Omissis **** è nata a Guspini (SU) il 3/12/1956;

-**** Omissis **** è nato a Guspini (SU) il 6/6/1957;

-la famiglia anagrafica residente a Guspini (SU) in via Monsignor Romero, 13, piano terra, primo, secondo e sottotetto è composta da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Inoltre, come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 13/9/2022 (si veda l'Allegato n. 0) gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** occupano l'unità immobiliare urbana pignorata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1995 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Costituzione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sergio Floris Notaio in Guspini (SU)	30/03/1995	37447	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	18/04/1995	10133	6665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente CTU mette in evidenza che:

- nella formalità (nota di trascrizione) del 18/4/1995, Registro generale n. 10133 e Registro particolare n. 6665, è stato indicato come indirizzo località "Santu Perdu" anziché via Monsignor Romero, 13 (si veda l'Allegato n. 1.e).

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sergio Floris Notaio in Guspini (SU)	16/07/1998	43595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/08/1998	19722	13382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente CTU mette in evidenza che:

- nella formalità (nota di trascrizione) del 5/8/1998, Registro generale n. 19722 e Registro particolare n. 13382, è stato indicato come indirizzo del lotto di terreno edificabile via La Pira, s.n.c. Dopo l'edificazione gli indirizzi assegnati agli ingressi attuali e futuri sono via Giacomo Matteotti, 159/A (locale commerciale), via Giacomo Matteotti, 159/B (lastrico solare subalterno 4 per future abitazioni), via Giorgio La Pira, 10/A (lastrico solare subalterno 5 per futuro locale commerciale) e via Giorgio La Pira, 10/B (ingresso autorimessa), (veda l'Allegato n. 1.e).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sergio Floris Notaio in Guspini (SU)	16/07/1998	43595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/08/1998	19722	13382
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente CTU mette in evidenza che:

- nella formalità (nota di trascrizione) del 5/8/1998, Registro generale n. 19722 e Registro particolare n. 13382, è stato indicato come indirizzo del lotto di terreno edificabile via La Pira, s.n.c. Dopo l'edificazione gli indirizzi assegnati agli ingressi attuali e futuri sono via Giacomo Matteotti, 159/A (locale commerciale), via Giacomo Matteotti, 159/B (lastrico solare subalterno 4 per future abitazioni), via Giorgio La Pira, 10/A (lastrico solare subalterno 5 per futuro locale commerciale) e via Giorgio La Pira, 10/B (ingresso autorimessa), (si veda l'Allegato n. 1.e).

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sergio Floris Notaio in Guspini (SU)	16/07/1998	43595	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/08/1998	19722	13382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Lo scrivente CTU mette in evidenza che:

- nella formalità (nota di trascrizione) del 5/8/1998, Registro generale n. 19722 e Registro particolare n. 13382, è stato indicato come indirizzo del lotto di terreno edificabile via La Pira, s.n.c. Dopo l'edificazione gli indirizzi assegnati agli ingressi attuali e futuri sono via Giacomo Matteotti, 159/A (locale commerciale), via Giacomo Matteotti, 159/B (lastrico solare subalterno 4 per future abitazioni), via Giorgio La Pira, 10/A (lastrico solare subalterno 5 per futuro locale commerciale) e via Giorgio La Pira, 10/B (ingresso autorimessa), (veda l'Allegato n. 1.e).

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1991 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Sergio Floris Notaio in Guspini (SU)	12/11/1991	29933	8984
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	30/11/1991	27328	18878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente CTU mette in evidenza che:

- nella formalità (nota di trascrizione) del 30/11/1991, Registro generale n. 27328 e Registro particolare n. 18878, è stato indicato come indirizzo località "Torre dei Corsari" anziché via Sebastiano Caboto, 150 (si veda l'Allegato n. 1.e).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 07/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 26/02/2016
Reg. gen. 4764 - Reg. part. 602
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.724,55
Interessi: € 4.275,45
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale di Cagliari
Data: 07/11/2013
N° repertorio: 562



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/08/2020
Reg. gen. 19512 - Reg. part. 14339
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute dall'Agenzia delle Entrate risulta che l'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda:

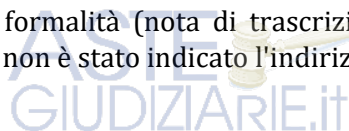
- N. 1 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO (Imposta ipotecaria € 375,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00);
- N. 1 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Imposta ipotecaria € 200,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00).

Pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, l'importo stimato per le annotazioni ammonta a € 763,00.



Lo scrivente CTU mette in evidenza che:

- nella formalità (nota di iscrizione) del 26/2/2016, Registro generale n. 4764 e Registro particolare n. 602, non è stato indicato il numero civico 13 (si veda l'Allegato n. 1.e);
- nella formalità (nota di trascrizione) del 7/8/2020, Registro generale n. 19512 e Registro particolare n. 14339, non è stato indicato l'indirizzo via Monsignor Romero, 13 (si veda l'Allegato n. 1.e).



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 07/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Cagliari il 09/05/2007

Reg. gen. 18649 - Reg. part. 3368

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 2,85 %

Rogante: Dott. Sergio Floris Notaio in Guspini (SU)

Data: 03/05/2007

N° repertorio: 61129

N° raccolta: 20842

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 26/02/2016

Reg. gen. 4764 - Reg. part. 602

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.724,55

Interessi: € 4.275,45

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 07/11/2013

N° repertorio: 562

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 20/01/2020

Reg. gen. 1172 - Reg. part. 884

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 07/08/2020

Reg. gen. 19512 - Reg. part. 14339

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute dall'Agenzia delle Entrate risulta che l'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda:

- N. 1 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Imposta ipotecaria € 2.000,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00);
- N. 1 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO (Imposta ipotecaria € 375,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00);
- N. 1 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Imposta ipotecaria € 200,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00).
- N. 1 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Imposta ipotecaria € 200,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00).

Pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, l'importo stimato per le annotazioni ammonta a € 3.151,00.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 07/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 26/02/2016

Reg. gen. 4764 - Reg. part. 602

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.724,55

Interessi: € 4.275,45

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 07/11/2013

N° repertorio: 562

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 07/08/2020

Reg. gen. 19512 - Reg. part. 14339

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute dall'Agenzia delle Entrate risulta che l'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda:

- N. 1 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO (Imposta ipotecaria € 375,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00);

- N. 1 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Imposta ipotecaria € 200,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00).

Pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, l'importo stimato per le annotazioni ammonta a € 763,00.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 07/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 26/02/2016

Reg. gen. 4764 - Reg. part. 602

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.724,55

Interessi: € 4.275,45

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 07/11/2013

N° repertorio: 562



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 07/08/2020

Reg. gen. 19512 - Reg. part. 14339

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute dall'Agenzia delle Entrate risulta che l'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda:

- N. 1 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO (Imposta ipotecaria € 375,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00);
- N. 1 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Imposta ipotecaria € 200,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00).

Pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, l'importo stimato per le annotazioni ammonta a € 763,00.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 26/02/2016
Reg. gen. 4764 - Reg. part. 602
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.724,55
Interessi: € 4.275,45
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale di Cagliari
Data: 07/11/2013
N° repertorio: 562

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/08/2020
Reg. gen. 19512 - Reg. part. 14339
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute dall'Agenzia delle Entrate risulta che l'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda:

- N. 1 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO (Imposta ipotecaria € 375,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00);

- N. 1 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Imposta ipotecaria € 200,00, Imposta di bollo € 59,00, Tassa ipotecaria € 35,00).

Pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, l'importo stimato per le annotazioni ammonta a € 763,00.



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile, inserito in un contesto residenziale, disposto su tre livelli (piano terra, primo, secondo e sottotetto), con ingresso al piano primo dalla scala esterna prospiciente la via pubblica (via Monsignor Romero, 13), ricompreso nel Piano di zona "Santu Perdu".

Il Giudice in data 5/5/2021 ordina la nomina a custode e amministratore dell'immobile sito in Guspini (SU), via Monsignor Romero, 13 e distinto al Catasto dei Fabbricati, sezione E, foglio 8, particella 578, l'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) nella persona di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Trattasi di un fabbricato adibito a negozio e autorimessa, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto attualmente su due livelli (piano terra e interrato), con ingresso al piano terra (locale commerciale) dalla via Giacomo Matteotti, 159/A e al piano interrato (autorimessa) dalla via Giorgio La Pira, 10/B.

Il Giudice in data 5/5/2021 ordina la nomina a custode e amministratore dell'immobile sito in Guspini (SU), via Giacomo Matteotti, 159/A e distinto al Catasto dei Fabbricati, sezione E, foglio 24, particella 2580, subalterni 1,2,3,6,7,8,9,10, l'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) nella persona di **** Omissis ****.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Trattasi di un lastrico solare con diritto di sopraelevazione da adibire a future abitazioni di tipo civile, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto al piano primo, con ingresso al piano terra dalla via Giacomo Matteotti, 159/B.

Il Giudice in data 5/5/2021 ordina la nomina a custode e amministratore dell'immobile sito in Guspini (SU), via Giacomo Matteotti, 159/B e distinto al Catasto dei Fabbricati, sezione E, foglio 24, particella 2580, subalterno 4, l'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) nella persona di **** Omissis ****.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Trattasi di un lastrico solare con diritto di sopraelevazione da adibire a futuro locale commerciale, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto al piano primo, con ingresso al piano terra dalla via Giorgio La Pira, 10/A.



Il Giudice in data 5/5/2021 ordina la nomina a custode e amministratore dell'immobile sito in Guspini (SU), via Giorgio La Pira, 10/B e distinto al Catasto dei Fabbricati, sezione E, foglio 24, particella 2580, subalterno 5, l'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) nella persona di **** Omissis ****.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile del maggior fabbricato denominato Corpo "A", inserito in un contesto residenziale di abitazioni tipo villette a schiera a mezza costa su un lotto di terreno molto scosceso, disposto su un unico livello (piano terra), con ingresso al piano terra dallo stradello della lottizzazione "Torre di Flumentorgiu".

Il Giudice in data 5/5/2021 ordina la nomina a custode e amministratore dell'immobile sito in Arbus (SU), via Sebastiano Caboto, s.n.c. e distinto al Catasto dei Fabbricati, sezione A, foglio 23, particella 184, subalterno 2, l'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) nella persona di **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

L'immobile distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione E, foglio 8, particella 578, confina: a nord con la particella 577; a est confina con la strada pubblica via Monsignor Romero, particella 448; a sud confina con lo stradello sterrato, particella 448; a ovest confina con la strada sterrata, particella 448.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

L'immobile distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione E, foglio 24, particella 2580, confina: a nord con la strada pubblica via Giorgio La Pira, particelle 1527, 1911 e 3215; a est confina con le particelle 1500 e 1502; a sud confina con la strada pubblica via Giacomo Matteotti; a ovest confina con le particelle 3194, 3196 e 98.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Il lastrico solare distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione E, foglio 24, particella 2580, subalterno 4 confina: a nord con la particella 2580, subalterno 5; a est confina con la particella 2580, subalterno 9 e particelle 1500 e 1502; a sud confina con la strada pubblica via Giacomo Matteotti; a ovest confina con le particelle 3194, 3196.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Il lastrico solare distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione E, foglio 24, particella 2580, subalterno 5 confina: a nord con la strada pubblica via Giorgio La Pira, particelle 1527 e 2580, subalterno 9; a est confina con la particella 2580, subalterno 9; a sud confina con la particella 2580, subalterno 4; a ovest confina con le particelle 3196 e 98.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

L'immobile distinto al Catasto dei Fabbricati alla sezione A, foglio 23, particella 184, subalterno 2, confina: a nord con lo stradello pavimentato, particella 184, subalterno 23; a est confina con la particella 184, subalterno 3; a sud confina con lo stradello pavimentato, particella 184, subalterno 23; a ovest confina con la particella 184, subalterno 1.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie non residenziale (Posto auto, cantina, ripostiglio, lavanderia e servizio collegati ai vani principali)	67,54 mq	77,62 mq	0,50	38,81 mq	2,60 m	Terra
Cortile-giardino e passo carrabile	105,22 mq	133,40 mq	0,10	13,34 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	68,28 mq	79,23 mq	1,00	79,23 mq	2,82 m	Primo
Balcone coperto	8,93 mq	10,84 mq	0,30	3,25 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	68,50 mq	79,13 mq	1,00	79,13 mq	2,87 m	Secondo
Balcone coperto	4,67 mq	5,64 mq	0,30	1,69 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				215,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La presente superficie (convenzionale lorda) non comprende la tettoia in legno al piano terra (superficie netta 14,80 mq e altezza media 2,64 m) costruita abusivamente e non sanabile e pertanto da demolire (come da regolamento edilizio). Inoltre, anche il vano sottotetto al piano terzo (superficie netta 38,26 mq e altezza media 1,48 m) non partecipa al computo della superficie convenzionale lorda in quanto abusivo perchè accessibile da una scala normale in cemento armato. L'abuso è comunque sanabile demolendo la scala e ripristinando lo stato di progetto (Concessione edilizia n. 109/1981, si veda l'Allegato n. 4) che prevede l'accesso al sottotetto tramite una botola. Si precisa che sia la tettoia in legno al piano terra che il sottotetto al piano terzo non risultano indicati nel progetto approvato e nelle planimetrie catastali.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

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



Autorimessa-garage	216,58 mq	241,47 mq	0,50	120,73 mq	2,98 m	Interrato
Area scoperta	154,62 mq	179,29 mq	0,10	17,93 mq	0,00 m	Interrato
Locale commerciale	215,56 mq	238,70 mq	1,00	238,70 mq	3,52 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				377,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				377,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La presente superficie (convenzionale lorda) comprende l'incremento di superficie lorda e del volume dell'autorimessa-garage al piano interrato (maggiore superficie netta 6,33 mq e altezza 2,94 m) e l'incremento di superficie lorda e del volume del locale commerciale al piano terra (maggiore superficie netta 3,39 mq e altezza 3.94-3.82-2.43 m). Entrambi gli aumenti volumetrici sono da considerarsi abusi sanabili con la richiesta di "Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità". Inoltre, il soppalco in ferro zincato allocato nel locale commerciale al piano terra (superficie netta 21,21 mq e altezza media 1,49 m) non partecipa al computo della superficie convenzionale lorda in quanto abusivo (come da regolamento edilizio) e dovrà essere smontato e rimosso ripristinando lo stato di progetto (Concessione edilizia n. 37 del 20/10/2003, si veda l'Allegato n. 4).

Si precisa che il soppalco in ferro zincato al piano terra non risulta indicato nel progetto approvato e nella planimetria catastale.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare edificabile per abitazioni	199,98 mq	199,98 mq	1,00	199,98 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				199,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La presente superficie distinta come lastrico solare comprende anche gli aggetti da destinare a balconi e verande (si veda l'Allegato n. 4).

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare edificabile per locale commerciale	85,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La presente superficie distinta come lastrico solare comprende anche gli aggetti da destinare a balconi e verande (si veda l'Allegato n. 4).

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,46 mq	52,13 mq	1,00	52,13 mq	3,50 m	Terra
Area scoperta	20,17 mq	23,73 mq	0,25	5,93 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				58,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,06 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La presente superficie (convenzionale lorda) non comprende la tettoia in legno (superficie netta 20,17 mq e altezza media 2,55 m), la doccia (superficie netta 0,83 mq e altezza 2,52 m) e il soppalco (superficie netta 1,41 mq e altezza 1,41 m) al piano terra. Sono state costruite abusivamente perchè non indicate nel progetto di condono edilizio allegato alla domanda n. progressivo 0283107109, prot. n. 329/ST del 19/2/1986, tuttora in fase di definizione (si veda l'Allegato n. 6-7). Pertanto, andranno demolite, ripristinando lo stato di progetto del condono edilizio. Per quanto riguarda la sola tettoia in legno la superficie sottostante verrà considerata nel computo della superficie convenzionale lorda come area scoperta e/o cortile come indicato nella planimetria catastale.

Si precisa che la tettoia in legno, la doccia e il soppalco al piano terra non risultano indicati nel progetto di condono edilizio, mentre nella planimetria catastale è indicato soltanto l'area scoperta e/o cortile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Lo stato conservativo dell'immobile, ai sensi dell'art. 21 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 si può considerare "normale".

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Lo stato conservativo dell'immobile, ai sensi dell'art. 21 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 si può considerare "normale".

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Trattandosi di un lastrico solare non rileva lo stato conservativo.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Trattandosi di un lastrico solare non rileva lo stato conservativo.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Lo stato conservativo dell'immobile, ai sensi dell'art. 21 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 si può considerare "normale".

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile, inserito in un contesto residenziale, disposto su tre livelli (piano terra, primo, secondo e sottotetto), con ingresso al piano primo dalla scala esterna prospiciente la via pubblica (via Monsignor Romero, 13). Pertanto, non avente parti comuni con altre unità immobiliari (si veda l'Allegato n. 1.a).

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari come specificato nella dimostrazione grafica dei subalterni e nell'elenco dei subalterni assegnati dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana del 12/4/2006 (si veda l'Allegato n. 1.a).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B



L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari come specificato nella dimostrazione grafica dei subalterni e nell'elenco dei subalterni assegnati dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana del 12/4/2006 (si veda l'Allegato n. 1.a).

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari come specificato nella dimostrazione grafica dei subalterni e nell'elenco dei subalterni assegnati dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana del 12/4/2006 (si veda l'Allegato n. 1.a).

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari come specificato nella dimostrazione grafica dei subalterni e nell'elenco dei subalterni assegnati dell'accertamento della proprietà immobiliare urbana del 13/12/1985 (si veda l'Allegato n. 1.a).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	578		2	A2	3	9 vani		511,29	T-1-2	Si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
508	578				Pascolo		00 02 10				

Corrispondenza catastale

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 8/9/2021, 10/9/2021, 7/4/2022, 29/4/2022, 5/5/2022, 12/5/2022, 19/5/2022 e 16/6/2022, lo scrivente CTU, rapportando lo stato dei luoghi concretamente riscontrato (si veda l'Allegato n. 4) alla planimetria catastale datata 15/5/1996 (si veda l'Allegato n. 1.a), alla visura storica per immobile del Catasto dei Fabbricati (si veda l'Allegato n. 1.b), alla visura storica per immobile del Catasto dei Terreni (si veda l'Allegato n. 1.d), ha rilevato le seguenti difformità (si veda l'Allegato n. 4):

RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI (Allegato n. 1.a)

- la planimetria catastale (piano terra) lungo il confine laterale è circa 35 cm più larga rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano terra) lungo il confine anteriore è circa 20 cm più piccola rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano terra) non contiene l'indicazione grafica del cabinotto bombole e caldaia;
- la planimetria catastale (piano terra) non contiene l'indicazione dell'accesso secondario al cortile lungo il muro di confine sul lato dello stradello sterrato;
- la planimetria catastale (piano terra) non contiene l'indicazione del ripostiglio, lavanderia e passo carrabile;
- la planimetria catastale (piano terra) rappresenta la scala di accesso al piano primo di circa 5 cm più stretta rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano terra) indica una altezza di 2,80 m anzichè un'altezza media di 2,75 m;
- la planimetria catastale (piano terra) indica via Romero, s.n.c. anzichè via Monsignor Romero, 13;
- la planimetria catastale (piano terra) inoltre, contiene delle piccole differenze diffuse che scaturiscono dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi (si veda l'Allegato n. 4);
- la planimetria catastale (piano primo) lungo il confine laterale è circa 35 cm più larga rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano primo) lungo il confine anteriore è circa 20 cm più piccola rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano primo) non contiene l'indicazione del caminetto;
- la planimetria catastale (piano primo) rappresenta il cucinino e la cucina più piccoli di circa 25 cm rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano primo) rappresenta la cucina e il soggiorno più piccoli di circa 10 cm rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano primo) rappresenta il bagno più grande di circa 20 cm rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano primo) rappresenta il balcone posteriore più piccolo di circa 15 cm rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano primo) indica il locale cucina anzichè il locale pranzo rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano primo) indica una altezza di 2,80 m anzichè un'altezza media di 2,82 m;
- la planimetria catastale (piano primo) inoltre, contiene delle piccole differenze diffuse che scaturiscono dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi (si veda l'Allegato n. 4);
- la planimetria catastale (piano secondo) lungo il confine laterale è circa 35 cm più larga rispetto allo stato dei luoghi;

- la planimetria catastale (piano secondo) lungo il confine anteriore è circa 20 cm più piccola rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano secondo) rappresenta due camere da letto più piccole di circa 13 cm rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano secondo) rappresenta una camera da letto più grande di circa 13 cm rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano secondo) rappresenta il bagno più piccolo lungo i lati di circa 8, 15 e 20 cm rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano secondo) rappresenta il balcone posteriore più piccolo di circa 10 cm rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano secondo) rappresenta l'andito più grande lungo i lati di circa 8, 15 e 20 cm rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano secondo) indica una altezza di 2,85 m anzichè un'altezza media di 2,84 m;
- la planimetria catastale (piano secondo) inoltre, contiene delle piccole differenze diffuse che scaturiscono dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi (si veda l'Allegato n. 4);

RISPETTO ALLA VISURA STORICA PER IMMOBILE AL CATASTO DEI FABBRICATI (Allegato n. 1.b)

- è stato erroneamente indicato che l'unità immobiliare urbana è ubicata in via Monsignore Romero, senza numero civico anzichè via Monsignor Romero, civ. 13;

RISPETTO ALLA VISURA STORICA PER IMMOBILE AL CATASTO DEI TERRENI (Allegato n. 1.d)

- sussiste piena corrispondenza catastale;

Pertanto, si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per un eventuale aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E	24	2580	1	1	C6	U	220 mq	242	556,74	Interrato	Si
E	24	2580	2	1	C1	4	181 mq	199	2897,84	Terra	Si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
524	2580				Seminativo		00 04 53			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 16/6/2022, 21/6/2022, 30/6/2022, 7/7/2022, 14/7/2022 e 21/7/2022, lo scrivente CTU, rapportando lo stato dei luoghi concretamente riscontrato (si veda l'Allegato n. 4) alla planimetria catastale datata 12/4/2006 (si veda l'Allegato n. 1.a), alla visura storica per immobile del Catasto dei Fabbricati (si veda l'Allegato n. 1.b), alla visura storica per immobile del Catasto dei Terreni (si veda l'Allegato n. 1.d), ha rilevato le seguenti difformità (si veda l'Allegato n. 4):

RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI (Allegato n. 1.a)

- la planimetria catastale (piano interrato categoria catastale C/6) lungo il confine nord è mediamente circa 78 cm più piccola rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano interrato categoria catastale C/6) lungo il confine est è mediamente circa 29 cm più larga rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano interrato categoria catastale C/6) lungo il confine nord della rampa di accesso è mediamente circa 128 cm più piccola rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano interrato categoria catastale C/6) lungo il confine est della rampa di accesso è mediamente circa 107 cm più larga rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano interrato categoria catastale C/6) lungo il confine nord della aiuola è mediamente circa 159 cm più piccola rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano interrato categoria catastale C/6) indica un'altezza di 2,70, 3,00 m anziché un'altezza di 2,94, 3,02 m;
- la planimetria catastale (piano interrato categoria catastale C/6) indica via La Pira, s.n.c. anziché via Giorgio La Pira, 10/B;
- la planimetria catastale (piano interrato categoria catastale C/6) inoltre, contiene delle piccole differenze diffuse che scaturiscono dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi (si veda l'Allegato n. 4);
- la planimetria catastale (piano terra categoria catastale C/1) lungo il confine nord è mediamente circa 88 cm più piccola rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano terra categoria catastale C/1) lungo il confine est è mediamente circa 32 cm più larga rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano terra categoria catastale C/1) lungo il confine nord della rampa di accesso è mediamente circa 153 cm più piccola rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano terra categoria catastale C/1) lungo il confine est della rampa di accesso è mediamente circa 110 cm più larga rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano terra categoria catastale C/1) indica un'altezza di 3,80, 3,50 m anziché un'altezza di 3,82, 3,52 m;



- la planimetria catastale (piano terra categoria catastale C/1) indica via La Pira, s.n.c. anzichè via Giorgio La Pira, 10/B;

- la planimetria catastale (piano terra categoria catastale C/1) indica via Matteotti, s.n.c. e via La Pira, s.n.c. anzichè via Giacomo Matteotti, 159/A e 159/B e via Giorgio La Pira, 10/B;

- la planimetria catastale (piano terra categoria catastale C/1) inoltre, contiene delle piccole differenze diffuse che scaturiscono dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi (si veda l'Allegato n. 4);

RISPETTO ALLA VISURA STORICA PER IMMOBILE AL CATASTO DEI FABBRICATI (Allegato n. 1.b)

- (piano interrato categoria catastale C/6) è stato erroneamente indicato che l'unità immobiliare urbana è ubicata in via Giorgio La Pira, 10/B, piano S2 anzichè via Giorgio La Pira, 10/B, piano interrato (S1);

- (piano interrato categoria catastale C/1) è stato erroneamente indicato che l'unità immobiliare urbana è ubicata in via Giacomo Matteotti, 159/B, piano S1 anzichè via Giacomo Matteotti, 159/A, piano terra (T);

RISPETTO ALLA VISURA STORICA PER IMMOBILE AL CATASTO DEI TERRENI (Allegato n. 1.d)

- sussiste piena corrispondenza catastale;

Pertanto, si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per un eventuale aggiornamento catastale.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	24	2580	4		L		201 mq	58		Primo	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
524	2580				Ente urbano		00 04 53				

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26/7/2022, lo scrivente CTU, rapportando lo stato dei luoghi concretamente riscontrato (si veda l'Allegato n. 4) alla planimetria catastale datata 12/4/2006 (si veda

l'Allegato n. 1.a), alla visura storica per immobile del Catasto dei Fabbricati (si veda l'Allegato n. 1.b), alla visura storica per immobile del Catasto dei Terreni (si veda l'Allegato n. 1.d), ha rilevato le seguenti difformità (si veda l'Allegato n. 4):

RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI (Allegato n. 1.a)

- sussiste piena corrispondenza catastale;

RISPETTO ALLA VISURA STORICA PER IMMOBILE AL CATASTO DEI FABBRICATI (Allegato n. 1.b)

- (piano primo lastrico solare) è stato erroneamente indicato che l'unità immobiliare urbana è ubicata in via Giacomo Matteotti, 159/A, piano terra (T) anziché via Giacomo Matteotti, 159/B, piano primo (1);

RISPETTO ALLA VISURA STORICA PER IMMOBILE AL CATASTO DEI TERRENI (Allegato n. 1.d)

- sussiste piena corrispondenza catastale;

Pertanto, si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per un eventuale aggiornamento catastale.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E	24	2580	5		L		85			Primo	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
524	2580				Ente urbano		00 04 53				

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26/7/2022, lo scrivente CTU, rapportando lo stato dei luoghi concretamente riscontrato (si veda l'Allegato n. 4) alla planimetria catastale datata 12/4/2006 (si veda l'Allegato n. 1.a), alla visura storica per immobile del Catasto dei Fabbricati (si veda l'Allegato n. 1.b), alla visura storica per immobile del Catasto dei Terreni (si veda l'Allegato n. 1.d), ha rilevato le seguenti difformità (si veda l'Allegato n. 4):

RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI (Allegato n. 1.a)

- sussiste piena corrispondenza catastale;

RISPETTO ALLA VISURA STORICA PER IMMOBILE AL CATASTO DEI FABBRICATI (Allegato n. 1.b)

- (piano primo lastrico solare) è stato erroneamente indicato che l'unità immobiliare urbana è ubicata in via Giorgio La Pira, 10/A, piano terra (T) anziché via Giorgio La Pira, 10/A, piano primo (1);

RISPETTO ALLA VISURA STORICA PER IMMOBILE AL CATASTO DEI TERRENI (Allegato n. 1.d)

- sussiste piena corrispondenza catastale;

Pertanto, si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per un eventuale aggiornamento catastale.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	23	184	2	2	A2	3	3,5 vani	58	216,91	Terra	Si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
123	184				,Ente urbano		00 32 05				

Corrispondenza catastale

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 8/9/2022 e 13/9/2022, lo scrivente CTU, rapportando lo stato dei luoghi concretamente riscontrato (si veda l'Allegato n. 4) alla planimetria catastale datata 13/12/1985 (si veda l'Allegato n. 1.a), alla visura storica per immobile del Catasto dei Fabbricati (si veda l'Allegato n. 1.b), alla visura storica per immobile del Catasto dei Terreni (si veda l'Allegato n. 1.d), ha rilevato le seguenti difformità (si veda l'Allegato n. 4):

RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI (Allegato n. 1.a)

- la planimetria catastale (piano terra) lungo il confine nord è circa 15 cm più larga rispetto allo stato dei luoghi;

- la planimetria catastale (piano terra) lungo il confine est è circa 30 cm più piccola rispetto allo stato dei luoghi;

- la planimetria catastale (piano terra) non contiene l'indicazione grafica dell'angolo cottura;

- la planimetria catastale (piano terra) non contiene l'indicazione del nome dei locali soggiorno-pranzo e camere da letto;
- la planimetria catastale (piano terra) indica graficamente il bagno in posizione diversa rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale (piano terra) indica un'altezza di 2,70 m anzichè un'altezza media di 2,88 m;
- la planimetria catastale (piano terra) non indica la via Sebastiano Caboto, 150;
- la planimetria catastale (piano terra) inoltre, contiene delle piccole differenze diffuse che scaturiscono dalla sovrapposizione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi (si veda l'Allegato n. 4);

RISPETTO ALLA VISURA STORICA PER IMMOBILE AL CATASTO DEI FABBRICATI (Allegato n. 1.b)

- è stato erroneamente indicato che l'unità immobiliare urbana è ubicata in Località Torre dei Corsari, piano terra (T), scala "A" anzichè via Sebastiano Caboto, 150, piano terra (T), corpo "A";

RISPETTO ALLA VISURA STORICA PER IMMOBILE AL CATASTO DEI TERRENI (Allegato n. 1.d)

- sussiste piena corrispondenza catastale;

Pertanto, si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per un eventuale aggiornamento catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1984 al 14/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 508, Part. 102 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 66 40 Reddito agrario € 3,09
Dal 14/05/1985 al 23/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 508, Part. 578 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito agrario € 0,10
Dal 23/03/1990 al 30/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 508, Part. 578 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito agrario € 0,10
Dal 30/03/1995 al 21/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 508, Part. 578 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito agrario € 0,10

Dal 15/05/1996 al 21/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 578, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 650,74 Piano T-1-2 Graffato Si
Dal 21/08/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 578, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 511,29 Piano T-1-2 Graffato Si
Dal 21/01/2002 al 27/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 508, Part. 578 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito agrario € 0,10
Dal 27/02/2002 al 08/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 508, Part. 578 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 02 10 Reddito agrario € 0,10
Dal 08/10/2008 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 508, Part. 578 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 00 02 10
Dal 09/11/2015 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 578, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 511,29 Piano T-1-2 Graffato Si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Come già riferito si evidenzia che nelle visure storiche per immobile (Catasto dei fabbricati) è stato erroneamente indicato VIA MONSIGNORE ROMERO, S.N.C. anzichè VIA MONSIGNOR ROMERO, 13 (si veda l'Allegato n. 1.b).

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 14/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 704 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito agrario € 3,29
Dal 14/05/1985 al 15/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 704 Qualità Seminativo Cl.1

		Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito agrario € 3,29
Dal 15/09/1992 al 16/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 704 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito agrario € 3,29
Dal 16/09/1995 al 16/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 1523 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 53 Reddito agrario € 0,82
Dal 16/07/1998 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 1523 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 53 Reddito agrario € 0,82
Dal 14/03/2006 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 2580 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 04 53
Dal 12/04/2006 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 2580, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 220 mq Rendita € 556,74 Piano Interrato Graffato Si
Dal 12/04/2006 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 2580, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 181 mq Rendita € 2.897,84 Piano Terra Graffato Si
Dal 10/11/2006 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 2580, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 220 mq Rendita € 556,74 Piano Interrato Graffato Si
Dal 10/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 2580, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 181 mq Rendita € 2.897,84 Piano Terra Graffato Si
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 2580, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 220 mq Rendita € 556,74 Piano Interrato Graffato Si
Dal 09/11/2015 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 2580, Sub. 2, Zc. 1



		Categoria C1 Cl.4, Cons. 181 mq Superficie catastale 199 Rendita € 2.897,84 Piano Terra Graffato Si
Dal 09/11/2015 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 2580, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 220 mq Superficie catastale 242 Rendita € 556,74 Piano Interrato Graffato Si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Come già riferito si evidenzia che nelle visure storiche per immobile (Catasto dei fabbricati) è stato erroneamente indicato VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B anzichè VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A (si veda l'Allegato n. 1.b).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 14/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 704 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito agrario € 3,29
Dal 14/05/1985 al 15/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 704 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito agrario € 3,29
Dal 15/09/1992 al 16/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 704 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito agrario € 3,29
Dal 16/09/1995 al 16/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 1523 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 53 Reddito agrario € 0,82
Dal 16/07/1998 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 1523 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 53 Reddito agrario € 0,82
Dal 14/03/2006 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 2580 Qualità Ente urbano

		Superficie (ha are ca) 00 04 53
Dal 12/04/2006 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 24, Part. 2580, Sub. 4 Categoria L, Cons. 201 mq Superficie catastale 58 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Come già riferito si evidenzia che nelle visure storiche per immobile (Catasto dei fabbricati) è stato erroneamente indicato VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A, piano terra anzichè VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B, piano primo (si veda l'Allegato n. 1.b).

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 14/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 704 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito agrario € 3,29
Dal 14/05/1985 al 15/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 704 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito agrario € 3,29
Dal 15/09/1992 al 16/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 704 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 18 20 Reddito agrario € 3,29
Dal 16/09/1995 al 16/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 1523 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 53 Reddito agrario € 0,82
Dal 16/07/1998 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 1523 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 53 Reddito agrario € 0,82
Dal 14/03/2006 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 524, Part. 2580 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 04 53
Dal 12/04/2006 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 2580, Sub. 5 Categoria L, Cons. 85 Piano Primo
Dal 20/09/2011 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 2580, Sub. 5 Categoria L, Cons. 85

		Piano Primo
--	--	-------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Come già riferito si evidenzia che nelle visure storiche per immobile (Catasto dei fabbricati) è stato erroneamente indicato VIA GIORGIO LA PIRA, 10/A, piano terra anzichè VIA GIORGIO LA PIRA, 10/A, piano primo (si veda l'Allegato n. 1.b).

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1978 al 07/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 184 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 05 Reddito agrario € 0,08
Dal 07/01/1980 al 26/06/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 184 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 05 Reddito agrario € 0,08
Dal 26/06/1980 al 23/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 184 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 05 Reddito agrario € 0,08
Dal 23/01/1984 al 31/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 184 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 05 Reddito agrario € 0,08
Dal 31/07/1984 al 14/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 184 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 05 Reddito agrario € 0,08
Dal 14/05/1985 al 07/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 184 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 15 05 Reddito agrario € 0,08
Dal 13/12/1985 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 184, Sub. 2 Categoria A2 Piano Terra Graffato Si
Dal 30/06/1987 al 12/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 184, Sub. 2 Categoria A2 Piano Terra

		Graffato Si
Dal 12/11/1991 al 23/06/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 184, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 169,91 Piano Terra Graffato Si
Dal 23/06/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 184, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 216,91 Graffato Si
Dal 07/05/2015 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 123, Part. 184 Qualità ,Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 32 05
Dal 09/11/2015 al 07/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 23, Part. 184, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 58 Rendita € 216,91 Piano Terra Graffato Si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Come già riferito si evidenzia che nelle visure storiche per immobile (Catasto dei fabbricati) è stato erroneamente indicato LOCALITÀ TORRE DEI CORSARI, piano terra, scala "A" anzichè VIA SEBASTIANO CABOTO, 150, piano terra, corpo "A" (si veda l'Allegato n. 1.b).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "C" di espansione residenziali, sottozona "C3E" PEEP in fase di attuazione in località "Santu Perdu", articoli 21, 24 e 25 delle Norme di Attuazione.

Si allega copia delle Norme di Attuazione del PUC attualmente in vigore (Allegato n. 3).

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "B" di completamento, sottozona "B2" residenziale intensivo (Ex B2 ripерimetrato), articoli 15 e 17 delle Norme di Attuazione.

Si allega copia delle Norme di Attuazione del PUC attualmente in vigore (Allegato n. 3).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "B" di completamento, sottozona "B2" residenziale intensivo (Ex B2 ripеримetrato), articoli 15 e 17 delle Norme di Attuazione.

Si allega copia delle Norme di Attuazione del PUC attualmente in vigore (Allegato n. 3).

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "B" di completamento, sottozona "B2" residenziale intensivo (Ex B2 ripеримetrato), articoli 15 e 17 delle Norme di Attuazione.

Si allega copia delle Norme di Attuazione del PUC attualmente in vigore (Allegato n. 3).

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "F1" insediamenti turistici pianificati, sottozona "F1.3" Piano di Lottizzazione (PdL) Torre dei Corsari, articoli 87, 88, 89 e 90 delle Norme di Attuazione.

Si allega copia delle Norme di Attuazione del PUC attualmente in vigore (Allegato n. 3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

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

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta legittimata dai seguenti titoli abilitativi (si veda l'Allegato n. 4):

- concessione per l'esecuzione di opere n. 109 del 1981, prot. n. 4828 del 16/6/1981;
- autorizzazione edilizia prot. n. 426 del 9/9/1987.

In seguito al sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare pignorata non è conforme al progetto approvato (concessione per l'esecuzione di opere n. 109 del 1981, prot. n. 4828) in quanto sono state commesse le seguenti opere abusive:

- tettoia in legno zona cortile-giardino posteriore al piano terra (superficie utile 14,80 mq) non sanabile da demolire;
- soppalco zona posto auto al piano terra (superficie utile 8,55 mq) non sanabile da demolire;
- soppalco zona ripostiglio al piano terra (superficie utile 5,92 mq) non sanabile da demolire;

- sottoscala zona cortile-giardino anteriore al piano terra (superficie utile 3,58 mq) non sanabile da demolire;
- scala in cemento armato di accesso al sottotetto al piano secondo, non sanabile da demolire;

Inoltre, per poter sanare l'intero fabbricato a causa della maggiore altezza dello stato attuale rispetto al progetto approvato (92 cm) si dovrà demolire il sottotetto compreso il solaio di copertura (superficie utile 38,26 mq) per poi ricostruirlo ad una quota inferiore di 46 cm e riportare l'incremento volumetrico, dato dalla differenza fra il volume dello stato di fatto e quello di progetto, entro il limite del 10 % per evitare che l'abuso rientri tra le variazioni essenziali, art. 32, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e art. 5 della Legge Regionale del 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.

L'incremento volumetrico in percentuale rispetto al progetto approvato sarà:

- VOLUME STATO DI FATTO (art. 35, Regolamento edilizio Guspini)

- Volume piano terra= $78,88 \text{ mq} \times 2,64 \text{ m} = 208,24 \text{ mc}$
- Volume piano primo= $79,23 \text{ mq} \times 3,07 \text{ m} = 243,24 \text{ mc}$
- Volume piano primo= $79,14 \text{ mq} \times 3,11 \text{ m} = 246,13 \text{ mc}$
- Volume totale = $697,61 \text{ mc}$

L'incremento volumetrico in percentuale rispetto al progetto approvato sarà:

- VOLUME STATO DI PROGETTO (art. 35, Regolamento edilizio Guspini)

- Volume piano terra= $79,11 \text{ mq} \times 2,42 \text{ m} = 191,45 \text{ mc}$
- Volume piano primo= $77,24 \text{ mq} \times 2,90 \text{ m} = 224,00 \text{ mc}$
- Volume piano primo= $75,99 \text{ mq} \times 2,90 \text{ m} = 220,37 \text{ mc}$
- Volume totale = $635,82 \text{ mc}$

- INCREMENTO VOLUMETRICO

- Volume in incremento = $697,61 - 635,82 = 61,79 \text{ mc}$
- Percentuale incremento volumetrico = $61,79 \text{ mc} / 635,82 \text{ mc} = 9,72 \%$

Essendo l'incremento volumetrico al di sotto del 10% ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 34, comma 2 del del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 7 e della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii.si e verrà comminata una sanzione pecuniaria proporzionata al costo di produzione delle parti abusive in luogo della impossibilità della demolizione delle opere senza pregiudizio della statica della parte conforme secondo lo schema allegato del comune di Guspini (si veda l'Allegato n. 4). Il rilascio del Permesso di costruire in accertamento di Conformità sarà subordinato al pagamento della seguente sanzione:

- per sanzione amministrativa € 500,00;
- per oneri di urbanizzazione € 500,00.

- CALCOLO SANZIONE

- incremento volumetrico $61,79 / 5 \times 3 = 37,07 \text{ mq}$;
- valore costo di costruzione €/mq 269,38;

- importo sanzione = 37,07 mq x 269,38 €/mq = € 9.985,92;

- Importo complessivo = € 10.985,92.

Pertanto, nel caso in esame, non può trovare applicazione il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

È stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 25/5/1995, richiesta del 16/11/1994, prot. n. 5695 (si veda l'Allegato n. 4).

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

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

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta legittimata dai seguenti titoli abilitativi (si veda l'Allegato n. 4):

- concessione per l'esecuzione di opere n. 75/a del 7/3/1996, prot. n. 3649 del 18/7/1994 e prot. n. 5965 del 25/11/1994;

- concessione per l'esecuzione di opere n. 24 del 12/6/2000, prot. n. 1767 del 19/3/1999 e prot. n. 2949 del 17/5/1999;

- concessione edilizia n. 37/2003 del 20/10/2003, prot. n. 3734 del 26/5/2003;

- autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 243/2006 del 28/6/2006.

In seguito al sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare pignorata non è conforme al progetto approvato (concessione edilizia n. 37/2003 del 20/10/2003) in quanto sono state commesse le seguenti opere abusive:

- soppalco zona locale commerciale in ferro zincato (superficie utile di 21,21 mq) non sanabile da smontare e rimuovere;

- il volume dello stato di fatto del locale commerciale al piano terra è superiore al volume dello stato di progetto.

Per poter sanare l'intero fabbricato a causa del maggior volume dello stato attuale rispetto allo stato di progetto approvato (12,64 mc) si dovrà richiedere il "Permesso di costruire a sanatoria in accertamento di conformità" avvalendosi dell'istituto dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 6 giugno 2001,

n. 380 e dell'art. 16 della Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, in quanto sussistono i presupposti per la cosiddetta "doppia conformità".

L'incremento volumetrico rispetto al progetto approvato sarà:

- VOLUME STATO DI FATTO (art. 35, Regolamento edilizio Guspini)

- Volume piano terra= $(172,41 \text{ mq} \times 3,72 \text{ m}) + (70,03 \text{ mq} \times 4,02 \text{ m}) = 641,90 \text{ mc} + 281,52 \text{ mc} = 923,42 \text{ mc}$

- VOLUME STATO DI PROGETTO (art. 35, Regolamento edilizio Guspini)

- Volume piano terra= $(168,35 \text{ mq} \times 3,70 \text{ m}) + (71,97 \text{ mq} \times 4,00 \text{ m}) = 622,90 \text{ mc} + 287,88 \text{ mc} = 910,78 \text{ mc}$

- INCREMENTO VOLUMETRICO

- Volume in incremento = $923,42 - 910,78 = 12,64 \text{ mc}$

Il rilascio del Permesso di costruire in accertamento di Conformità sarà subordinato al pagamento della seguente sanzione:

- per sanzione amministrativa € 500,00;

- per oneri di urbanizzazione € 500,00;

- CALCOLO SANZIONE:

- incremento volumetrico $12,64/5 \times 3 = 7,58 \text{ mq}$;

- valore costo di costruzione €/mq 269,38;

- importo sanzione = $7,58 \text{ mq} \times 269,38 \text{ €/mq} = € 2.041,90$;

- Importo complessivo = € 3.041,90.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

È stato rilasciato il certificato di agibilità in data 1/8/2006, richiesta del 26/5/2006, prot. n. 9004 (si veda l'Allegato n. 4).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

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

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta legittimata dai seguenti titoli abilitativi (si veda l'Allegato n. 4):

- concessione per l'esecuzione di opere n. 75/a del 7/3/1996, prot. n. 3649 del 18/7/1994 e prot. n. 5965 del 25/11/1994;
- concessione per l'esecuzione di opere n. 24 del 12/6/2000, prot. n. 1767 del 19/3/1999 e prot. n. 2949 del 17/5/1999;
- concessione edilizia n. 37/2003 del 20/10/2003, prot. n. 3734 del 26/5/2003;
- autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 243/2006 del 28/6/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

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

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta legittimata dai seguenti titoli abilitativi (si veda l'Allegato n. 4):

- concessione per l'esecuzione di opere n. 75/a del 7/3/1996, prot. n. 3649 del 18/7/1994 e prot. n. 5965 del 25/11/1994;
- concessione per l'esecuzione di opere n. 24 del 12/6/2000, prot. n. 1767 del 19/3/1999 e prot. n. 2949 del 17/5/1999;
- concessione edilizia n. 37/2003 del 20/10/2003, prot. n. 3734 del 26/5/2003;
- autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 243/2006 del 28/6/2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

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

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta legittimata dal seguente titolo abilitativo:

- concessione per l'esecuzione di opere n. 13/82 del 25/1/1982 (si veda l'Allegato n. 6);

Inoltre, è in essere una richiesta di condono edilizio, domanda n. progressivo 0283107109, prot. n. 329/ST del 19/2/1986, tuttora in fase di definizione (si veda l'Allegato n. 6-7), in quanto il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è subordinato al rilascio del Nulla-osta paesaggistico da parte del Servizio tutela paesaggistica competente per territorio (confermato dalla responsabile dell'area tecnica 2, Pianificazione urbanistica, gestione territorio e edilizia privata, Ing. **** Omissis ****).

In seguito al sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare pignorata non è conforme al progetto di condono edilizio in quanto sono state commesse le seguenti opere abusive:

- tettoia in legno zona veranda anteriore piano terra (superficie utile 20,17) non sanabile da demolire;
- soppalco zona ripostiglio piano terra (superficie utile 1,41 mq) non sanabile da demolire;
- box doccia zona bagno al piano terra (superficie utile 2,52 mq) non sanabile da demolire.

Pertanto, nel caso in esame, non può trovare applicazione il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stata rilasciata la dichiarazione di agibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

ACCESSO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Lo scrivente CTU, in data 8/9/2021, 10/9/2021, 7/4/2022, 29/4/2022, 5/5/2022, 12/5/2022 e 19/5/2022, ha svolto i sopralluoghi (si veda l'Allegato n. 0) e si sono compiuti i rilievi presso l'immobile di via Monsignor Romero, 13, avendo potuto visitare l'interno dell'immobile, alla presenza dell'esecutato.

Di seguito si riporta la descrizione e la consistenza del bene oggetto di pignoramento in base a quanto si è potuto accertare.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE IN VIA MONSIGNOR ROMERO, 13, A GUSPINI (SU)

L'immobile pignorato adibito ad abitazione di tipo civile, inserito in un contesto residenziale, disposto su tre livelli (piano terra, primo, secondo e sottotetto), con ingresso al piano primo tramite la scala esterna prospiciente la via pubblica (via Monsignor Romero, 13), ricompreso nel Piano di zona "Santu Perdu". Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "C" di espansione residenziali, sottozona "C3E" PEEP in fase di attuazione.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale, di tipo civile, composta da tre livelli. Il fabbricato sorge sulla particella 578 (ex 102/d) del foglio 508 di 210 mq, del Catasto dei Terreni di Guspini (SU) (si veda l'Allegato n. 1.d).

L'unità immobiliare urbana pignorata ha accesso pedonale dal cortile-giardino e passo carrabile tramite un'apertura sulla recinzione di fronte alla via pubblica; si accede all'interno tramite la scala esterna per mezzo di un portoncino in alluminio in parte vetrato (a due ante in alluminio bianco senza taglio termico, dotata di persiana sempre in alluminio bianco) che si apre sul balcone (si veda l'Allegato n. 4).

L'unità immobiliare al PIANO TERRA è articolata nel seguente modo: si accede al piano terra dal cortile-giardino (superficie utile 13,22 mq) e passo carrabile (superficie utile 11,75 mq) che tramite una serranda scorrevole in lamiera zincata conduce direttamente al posto auto (superficie utile 29,11 mq) dove è anche ubicata la scala che porta al piano primo, ripostiglio (superficie utile 12,37), lavanderia (superficie utile 2,85 mq), servizio (superficie utile 2,72 mq) e cantina (superficie utile 20,49 mq). Inoltre, la cantina e il posto auto si affacciano sul cortile-giardino interno (superficie utile 91,47 mq).

L'unità immobiliare al PIANO PRIMO è articolata nel seguente modo: si accede al piano primo tramite una scala esterna che porta a un balcone (superficie utile 4,41 mq) dove è ubicato il portoncino di accesso all'andito (superficie utile 17,69 mq). Dall'andito si accede al bagno (superficie utile 1,89 mq), soggiorno (superficie utile 17,59 mq) e alla sala da pranzo (superficie utile 24,85 mq) collegata direttamente al cucinino (superficie utile 6,26 mq) e al balcone (superficie utile 4,52). Inoltre, nell'andito è ubicata la scala che porta al piano secondo.

L'unità immobiliare al PIANO SECONDO è articolata nel seguente modo: si accede al piano secondo tramite una scala interna che porta ad un andito (superficie utile 12,50 mq). Dall'andito si accede alla camera da letto matrimoniale (superficie utile 19,84 mq) e alle camere da letto singole (superficie utile 17,73 mq e 11,60 mq). Inoltre, da una delle due camere da letto singole si accede a un balcone (superficie utile 4,67 mq).

Il sottotetto al PIANO TERZO è articolato nel seguente modo: si accede al piano sottotetto tramite una scala interna (costruita abusivamente) che porta ad un locale di sgombero (superficie utile 38,26 mq) il quale (secondo la normativa di settore) può essere raggiunto esclusivamente tramite una botola con scala retrattile.

Il fabbricato ha struttura portante mista in cemento armato e muratura portante; i solai sono del tipo semi prefabbricato con travetti tipo "CAP" e pignatte in laterizio. Le tamponature e i muri portanti al piano terra e parte del primo piano sono in blocchi pieni detti di "Santa Caterina" mentre la restante parte e i tramezzi sono in laterizio; i prospetti sono intonacati e mancano le tinteggiature; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti al piano terra e il sottotetto sono in gres con lo zoccolino battiscopa in gres; i pavimenti al piano primo e secondo sono in granito con lo zoccolino battiscopa anch'esso in granito; il pavimento del servizio è in piastrelle di gres e le pareti sono rivestite con piastrelle di monocottura per un'altezza di circa 1,60 m; il pavimento del bagno al piano primo è in piastrelle di gres e le pareti sono rivestite con piastrelle di

monocottura per un'altezza di circa 2,00; il pavimento del bagno al piano secondo è in piastrelle di gres e le pareti sono rivestite con piastrelle di monocottura per un'altezza di circa 2,00; il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è in alluminio senza taglio termico di colore bianco a due ante vetrate, mentre le porte interne sono di legno massello con specchiature in vetro; i serramenti esterni sono in alluminio senza taglio termico di colore bianco con vetro singolo. L'impianto idrico-sanitario, elettrico, citofonico e del gas sono del tipo sottotraccia; il servizio del piano terra è dotato di lavabo, wc con cassetta di scarico a zaino e piatto doccia e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; il bagno del piano primo è dotato di lavabo, wc con cassetta di scarico a zaino e bidet e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; il bagno del piano secondo è dotato di lavabo, wc con cassetta di scarico a zaino, bidet e vasca e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; l'impianto elettrico è provvisto di interruttori, deviatori, pulsanti etc., placche, scatole di derivazione e quadro elettrico; l'impianto di riscaldamento al piano primo e secondo è predisposto per il funzionamento con termosifoni in ghisa; l'impianto di riscaldamento e raffrescamento al piano primo è realizzato con una pompa di calore aria-aria. Inoltre, l'impianto di riscaldamento è garantito anche da un caminetto a legna al piano primo e l'approvvigionamento idrico è supportato anche da un impianto di autoclave con un serbatoio in PVC da 1000 litri (si veda l'Allegato n. 2). Si tratta di un'abitazione di tipo civile connotata da un livello di finiture medie e da una dotazione impiantistica di tipo medio. L'immobile pignorato è agibile (si veda l'Allegato n. 4), si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione. Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi discreto.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

ACCESSO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Lo scrivente CTU, in data 16/6/2022, 21/6/2022, 30/6/2022, 7/7/2022, 14/7/2022 e 21/7/20228, ha svolto i sopralluoghi (si veda l'Allegato n. 0) e si sono compiuti i rilievi presso l'immobile di via Giacomo Matteotti, 159/A, avendo potuto visitare l'interno dell'immobile, alla presenza dell'esecutato.

Di seguito si riporta la descrizione e la consistenza del bene oggetto di pignoramento in base a quanto si è potuto accertare.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON AUTORIMESSA IN VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A E VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B, A GUSPINI (SU)

L'immobile pignorato adibito ad autorimessa-garage al piano interrato e a locale commerciale al piano terra, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto attualmente su due livelli (piano interrato e terra), con ingresso al piano terra (locale commerciale) dalla via Giacomo Matteotti, 159/A e al piano interrato (autorimessa) dalla via Giorgio La Pira, 10/B, ricompreso nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) in zona omogenea "B" di completamento, sottozona "B2" residenziale intensivo (Ex B2 riparametrato).

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso commerciale, composta da due livelli. Il fabbricato sorge sulla particella 2580 (ex 1523) del foglio 524 di 453 mq, del Catasto dei Terreni di Guspini (SU) (si veda l'Allegato n. 1.d).

L'unità immobiliare urbana pignorata (locale commerciale) ha accesso pedonale dalla via Giacomo Matteotti, 159/A tramite un portoncino che si apre sull'ingresso che immette nel locale commerciale e nella scala che porta al piano interrato (si veda l'Allegato n. 4), mentre l'accesso carrabile all'autorimessa avviene per mezzo di una rampa dalla via Giorgio La Pira, 10/B.

L'unità immobiliare al PIANO INTERRATO (AUTORIMESSA) è articolata nel seguente modo: si accede al piano interrato (superficie utile 212,62 mq) tramite due scale in cemento armato e una rampa carrabile in calcestruzzo che conduce alla serranda basculante di accesso all'autorimessa.



L'unità immobiliare al PIANO TERRA (LOCALE COMMERCIALE) è articolata nel seguente modo: si accede al piano terra tramite un portoncino che si apre sull'ingresso (superficie utile 7,91 mq) che immette nel locale commerciale (superficie utile 176,01 mq) dal quale si raggiungono i servizi igienici che comprendono un bagno disabili (superficie utile 2,48 mq), un bagno normale (superficie utile 1,73 mq) e un antibagno (superficie utile 2,43 mq). Inoltre, si accede a un soppalco in ferro zincato con superficie utile di 21,21 mq (costruito abusivamente) che dovrà essere smontato e rimosso.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato; i solai sono del tipo semi prefabbricato con travetti tipo "CAP" e pignatte in laterizio. Le tamponature e i tramezzi sono rispettivamente in laterizio porizzato da 30 cm di spessore e in laterizio classico da 8 cm di spessore; il prospetto su via Giacomo Matteotti è intonacato e tinteggiato mentre gli altri prospetti interni sono al grezzo; le pareti interne e i soffitti del locale interrato sono per metà intonacati e tinteggiati e per metà al grezzo; le pareti interne e i soffitti del locale commerciale sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti al piano interrato e terra sono in gres con lo zoccolino battiscopa in gres; il pavimento dei servizi igienici è in piastrelle di gres e le pareti sono rivestite con piastrelle di monocottura per un'altezza di circa 1,80 m; il portoncino d'ingresso al locale commerciale è in alluminio con taglio termico di colore bianco, mentre le porte interne sono in parte antincendio e in parte a soffietto in PVC; i serramenti esterni sono in alluminio con taglio termico di colore bianco e vetrocamera. L'impianto idrico-sanitario è del tipo sottotraccia mentre l'impianto elettrico e di condizionamento sono del tipo a vista su canale sospese in lamiera zincata e tubi in PVC tipo RK. i servizi igienici al piano terra sono dotati di lavabo, wc con cassetta di scarico a zaino e piatto doccia e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; l'impianto elettrico è provvisto di interruttori, deviatori, pulsanti etc., placche, scatole di derivazione e quadro elettrico; l'impianto di riscaldamento e raffrescamento al piano terra è del tipo a pompe di calore aria-aria. Inoltre, è stato predisposto per l'approvvigionamento idrico un impianto di autoclave con un serbatoio in PVC da 3500 litri (si veda l'Allegato n. 2). Si tratta di un locale commerciale di tipo civile connotato da un livello di finiture medie e da una dotazione impiantistica di tipo medio. L'immobile pignorato è agibile (si veda l'Allegato n. 4), si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi discreto.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

ACCESSO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Lo scrivente CTU, in data 26/7/2022, ha svolto il sopralluogo (si veda l'Allegato n. 0) e si sono compiuti i rilievi presso l'immobile di via Giacomo Matteotti, 159/B, avendo potuto visitare il piano del lastrico solare alla presenza dell'esecutato.

Di seguito si riporta la descrizione e la consistenza del bene oggetto di pignoramento in base a quanto si è potuto accertare.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO LASTRICO SOLARE IN VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B, A GUSPINI (SU)

L'immobile pignorato adibito a lastrico solare al piano primo e inserito in un contesto residenziale-commerciale, con ingresso al piano terra dalla via Giacomo Matteotti, 159/B, ricompreso nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) in zona omogenea "B" di completamento, sottozona "B2" residenziale intensivo (Ex B2 ripерimettrato).

È disposto su un unico livello al piano primo accessibile dalla scala in cemento armato posta all'ingresso civico 159/B della via pubblica via Giacomo Matteotti.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso edificatorio per civile abitazione. Il lastrico solare sorge sulla particella 2580 (ex 1523) del foglio 524 di 453 mq, del Catasto dei Terreni di Guspini (SU) (si veda l'Allegato n. 1.d).

L'unità immobiliare al PIANO PRIMO (LASTRICO SOLARE) è articolata nel seguente modo: si accede al piano primo (superficie utile 201,00 mq) tramite una scala in cemento armato posizionata all'ingresso (superficie utile 2,56 mq) del civico 159/B della via Giacomo Matteotti

Il lastrico solare è protetto da un manto impermeabile prefabbricato plastomerico e il vano scala è coperto con lastre di lamiera grecata (si veda l'Allegato n. 2).

L'immobile pignorato è agibile (si veda l'Allegato n. 4), si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi discreto.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

ACCESSO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Lo scrivente CTU, in data 26/7/2022, ha svolto il sopralluogo (si veda l'Allegato n. 0) e si sono compiuti i rilievi presso l'immobile di via Giorgio La Pira, 10/A, avendo potuto visitare il piano del lastrico solare alla presenza dell'esecutato.

Di seguito si riporta la descrizione e la consistenza del bene oggetto di pignoramento in base a quanto si è potuto accertare.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO LASTRICO SOLARE IN VIA GIORGIO LA PIRA, 10/A, A GUSPINI (SU)

L'immobile pignorato adibito a lastrico solare al piano primo e inserito in un contesto residenziale-commerciale, con ingresso al piano terra dalla via Giorgio La Pira, 10/A, ricompreso nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) in zona omogenea "B" di completamento, sottozona "B2" residenziale intensivo (Ex B2 ripерimetrato).

È disposto su un unico livello al piano primo accessibile dal civico 10/A della via pubblica via Giorgio La Pira.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso edificatorio per locale commerciale. Il lastrico solare sorge sulla particella 2580 (ex 1523) del foglio 524 di 453 mq, del Catasto dei Terreni di Guspini (SU) (si veda l'Allegato n. 1.d).

L'unità immobiliare al PIANO PRIMO (LASTRICO SOLARE) è articolata nel seguente modo: si accede al piano primo (superficie utile 85,00 mq) tramite una scala in cemento armato posizionata nel vano scala (superficie netta 9,84 mq) che collega l'autorimessa, il locale commerciale e il lastrico solare. Il lastrico solare è protetto da un manto impermeabile prefabbricato plastomerico e il vano scala è coperto con lastre di lamiera grecata (si veda l'Allegato n. 2).

L'immobile pignorato è agibile (si veda l'Allegato n. 4), si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione. Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi discreto.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

ACCESSO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Lo scrivente CTU, in data 8/9/2022 e 13/09/2022, ha svolto i sopralluoghi (si veda l'Allegato n. 0) e si sono compiuti i rilievi presso l'immobile di via Sebastiano Caboto, 150, avendo potuto visitare l'interno dell'immobile, alla presenza dell'esecutato.

Di seguito si riporta la descrizione e la consistenza del bene oggetto di pignoramento in base a quanto si è potuto accertare.

UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE IN VIA SEBASTIANO CABOTO, 150, AD ARBUS (SU)

L'immobile pignorato adibito ad abitazione di tipo civile, inserito in un contesto residenziale di abitazioni tipo villette a schiera a mezza costa su un lotto di terreno molto scosceso, disposto su un unico livello (piano terra), con ingresso al piano terra dallo stradello della lottizzazione "Torre di Flumentorgiu". Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "F1" insediamenti turistici pianificati, sottozona "F1.3" Piano di Lottizzazione (PdL) Torre dei Corsari.

È disposto su un unico livello al piano terra, con ingresso prospiciente l'aria cortilizia di pertinenza.

Si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale, di tipo civile, composta da un solo livello. Il fabbricato sorge sulla particella 184 del foglio 123 di 3205 mq, del Catasto dei Terreni di Arbus (SU) (si veda l'Allegato n. 1.d).

L'unità immobiliare urbana pignorata ha accesso pedonale dalla veranda (costruita abusivamente) tramite un'apertura sulla recinzione di fronte allo stradello di lottizzazione; si accede all'interno tramite la scaletta per mezzo di una portafinestra a due ante in legno con portelloni anch'essi in legno (si veda l'Allegato n. 4).

L'unità immobiliare al PIANO TERRA è articolata nel seguente modo: si accede al piano terra dalla veranda (superficie utile 20,17 mq) che tramite la portafinestra conduce direttamente al soggiorno-pranzo (superficie utile 17,66 mq), alle camere da letto (superficie utile 8,58 mq e 8,61 mq), all'angolo cottura (superficie utile 2,26 mq), al bagno (superficie utile 2,52 mq) e al ripostiglio (superficie utile 3,87 mq).

Il fabbricato ha struttura portante mista in cemento armato e muratura portante; i solai sono del tipo semi prefabbricato con travetti tipo "CAP" e pignatte in laterizio. Le tamponature e i muri portanti sono dei blocchi pieni detti di "Santa Caterina" mentre i tramezzi sono in laterizio; i prospetti sono intonacati e tinteggiati; le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in gres con lo zoccolino battiscopa in gres; il pavimento del bagno è in piastrelle di gres e le pareti sono rivestite con piastrelle di monocottura per un'altezza di circa 2,00 m; le porte interne sono di legno massello; i serramenti esterni sono in legno. L'impianto idrico-sanitario ed elettrico sono del tipo sottotraccia; il bagno è dotato di lavabo, wc con cassetta di scarico a zaino, bidet e piatto doccia e tutte le apparecchiature igienico sanitarie sono complete di rubinetteria; l'impianto elettrico è provvisto di interruttori, deviatori, pulsanti etc., placche, scatole di derivazione e quadro elettrico; l'impianto di riscaldamento e raffrescamento non è presente (si veda l'Allegato n. 2). Si tratta di un'abitazione di tipo civile connotata da un livello di finiture medie e da una dotazione impiantistica di tipo economico. L'immobile pignorato è agibile anche se manca la Dichiarazione di agibilità (si veda l'Allegato n. 4), si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione. Alla luce degli accertamenti svolti lo stato di conservazione dell'unità immobiliare può ritenersi discreto.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/2)
- **** Omissis **** (Superficie 1/2)

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/2)
- **** Omissis **** (Superficie 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dal certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile (rilasciato in data 24/6/2021) risulta che:

-la famiglia anagrafica residente a Guspini (SU) in via Monsignor Romero, 13, piano terra, primo, secondo e sottotetto è composta da **** Omissis **** nata a Guspini (SU) il 3/12/1956 e **** Omissis **** nato a Guspini (SU) il 6/6/1957 (si veda l'Allegato n. 5).

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A, PIANO TERRA

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dal certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile (rilasciato in data 24/6/2021) risulta che:

-la famiglia anagrafica residente a Guspini (SU) in via Monsignor Romero, 13, piano terra, primo, secondo e sottotetto è composta da **** Omissis **** nata a Guspini (SU) il 3/12/1956 e **** Omissis **** nato a Guspini (SU) il 6/6/1957 (si veda l'Allegato n. 5).

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dal certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile (rilasciato in data 24/6/2021) risulta che:

-la famiglia anagrafica residente a Guspini (SU) in via Monsignor Romero, 13, piano terra, primo, secondo e sottotetto è composta da **** Omissis **** nata a Guspini (SU) il 3/12/1956 e **** Omissis **** nato a Guspini (SU) il 6/6/1957 (si veda l'Allegato n. 5).

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dal certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile (rilasciato in data 24/6/2021) risulta che:

-la famiglia anagrafica residente a Guspini (SU) in via Monsignor Romero, 13, piano terra, primo, secondo e sottotetto è composta da **** Omissis **** nata a Guspini (SU) il 3/12/1956 e **** Omissis **** nato a Guspini (SU) il 6/6/1957 (si veda l'Allegato n. 5).

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dal certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile (rilasciato in data 24/6/2021) risulta che:

-la famiglia anagrafica residente a Guspini (SU) in via Monsignor Romero, 13, piano terra, primo, secondo e sottotetto è composta da **** Omissis **** nata a Guspini (SU) il 3/12/1956 e **** Omissis **** nato a Guspini (SU) il 6/6/1957 (si veda l'Allegato n. 5).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno dichiarato che non esistono vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno dichiarato che non esistono vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno dichiarato che non esistono vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno dichiarato che non esistono vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno dichiarato che non esistono vincoli od oneri condominiali.

PATTI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

A oggi l'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

A oggi l'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

A oggi l'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

A oggi l'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

A oggi l'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** e non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13

Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile, inserito in un contesto residenziale, disposto su tre livelli (piano terra, primo, secondo e sottotetto), con ingresso al piano primo dalla scala esterna prospiciente la via pubblica (via Monsignor Romero, 13), ricompreso nel Piano di zona "Santu Perdu".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 508, Part. 578, Qualità Pascolo al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 578, Zc. 2, Categoria A2, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.665,22

Per la determinazione del valore di vendita dell'immobile si è fatto riferimento a quanto indicato nella nota di trascrizione del 18/4/1995, Reg. gen. n. 10133 e Reg. part. n. 6665 in cui viene trascritta la "costituzione di diritti reali a titolo oneroso" (diritto di superficie). La nota (si veda la pag. 14 dell'Allegato 1.e) riporta il metodo in base al quale è dato ricavare il prezzo di vendita di un immobile gravato dal diritto di superficie; precisamente è stabilito: "omissis ... il prezzo verrà determinato fra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica riferita all'anno precedente a quello della cessione stessa diminuito di una percentuale di deprezzamento determinato in base all'età dell'edificio ... omissis". Il prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica sarà quello elaborato dall'Assessorato ai lavori Pubblici con Determinazione n. 34804/1372 del 10/10/2018, "Legge 5 agosto 1978, n. 457 - art. 4, lettera G. "Definizione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica. Aggiornamento dei massimali di costo di cui alla determinazione del Direttore Generale n. 21532/629 del 1/6/2017 - giugno 2018" che all'allegato n. 1 indica come costo base per le nuove costruzioni il massimale di €/mq 924,74 da moltiplicare per la superficie complessiva definita dal "Titolo II - Disposizioni per la determinazione delle superfici ... omissis" Pertanto, il valore di vendita sarà dato dalla formula $V = (Cb \times Sc) - d$ dove: - V = valore di vendita dell'immobile gravato dal diritto di superficie; - Cb = costo base per gli interventi di edilizia residenziale pubblica €/mq 924,74; - Sc = superficie complessiva data dalla superficie utile abitabile (Su) + 60% superficie non residenziale (Snr); - d = deprezzamento per vetustà oltre i 30 anni, 30%; - Su = piano primo (cucinino 6,26 mq + pranzo 24,85 mq + andito mq 17,69 + bagno 1,89 mq) + piano secondo (camera da letto matrimoniale 19,84 mq + camera da letto singola 17,73 mq + camera da letto singola 11,60 + andito 12,50 mq + bagno 6,83 mq)

53 / 71
53 di 71

= 119,19 mq - Snr = piano terra (posto auto 29,11 mq + cantina 20,49 mq + ripostiglio 12,37 mq + servizio 2,72 mq + lavanderia 2,85 mq) + piano primo (balcone 4,52 mq + balcone 4,41 mq) + piano secondo (balcone 4,67 mq) x 0,60 = 81,14 mq x 0,60 = 48,68 mq - Sc = Su + Snr = 119,19 mq + 48,68 mq = 167,87 mq - V = (Cb x Sc) - d = (€/mq 924,74 x 167,87 mq) - 30% = € 155.236,10 x 0,70 = € 108.665,27

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale residenziale Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13	215,45 mq	504,36 €/mq	€ 108.665,22	100,00	€ 108.665,22
				Valore di stima:	€ 108.665,22

Valore di stima: € 108.665,22

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Sanzione per richiesta di permesso di costruire in accertamento di conformità	€	10.985,92
Demolizioni e ricostruzioni per adeguamento urbanistico	€	17.000
Spese tecniche per richiesta di permesso di costruire in accertamento di conformità	€	3.500
Spese tecniche per variazione catastale	€	1.200

Valore finale di stima: € 75.979,30

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra Trattasi di un fabbricato adibito a negozio e autorimessa, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto attualmente su due livelli (piano terra e interrato), con ingresso al piano terra (locale commerciale) dalla via Giacomo Matteotti, 159/A e al piano interrato (autorimessa) dalla via Giorgio La Pira, 10/B. Identificato al catasto Terreni - Fg. 524, Part. 2580, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6, Graffato Si - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1, Graffato

Si

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

Valore di stima del bene: € 358.492,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è adottato il metodo di stima cosiddetto "sintetico comparativo", comunemente definito "a valore di mercato". Si è proceduto al reperimento di una serie di valori che, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, della zona di ubicazione, dello stato di conservazione dell'immobile, della condizione di agibilità esprima un valore attendibile di vendita, ossia il valore medio commerciale dell'unità immobiliare in oggetto. Le indagini sul mercato immobiliare di Guspini - che lo scrivente ha condotto sia attraverso la consultazione dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia mediante ricerca presso alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di interesse - consentono di attribuire all'immobile (tenuto conto del livello di finiture presenti, della vetustà dello stesso, dei lavori occorrenti per renderlo finito in ogni sua parte, della piena proprietà) un valore unitario di 950 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra	377,36 mq	950,00 €/mq	€ 358.492,00	100,00	€ 358.492,00
Valore di stima:					€ 358.492,00

Valore di stima: € 358.492,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Sanzione per richiesta di permesso di costruire in accertamento di conformità	€	3.041,9
Demolizioni e ricostruzioni per adeguamento urbanistico	€	1.500
Spese tecniche per richiesta di permesso di costruire in accertamento di conformità	€	3.500
Spese tecniche per variazione catastale	€	1.200

Valore finale di stima: € 349.250,10

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è adottato il metodo di stima cosiddetto "sintetico comparativo", comunemente definito "a valore di mercato". Si è proceduto al reperimento di una serie di valori che, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, della zona di ubicazione, dello stato di conservazione dell'immobile, della condizione di agibilità esprima un valore attendibile di vendita, ossia il valore medio commerciale dell'unità immobiliare in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B

Trattasi di un lastrico solare con diritto di sopraelevazione da adibire a future abitazioni di tipo civile, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto al piano primo, con ingresso al piano terra dalla via Giacomo Matteotti, 159/B.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 4, Categoria L al catasto Terreni - Fg. 524, Part. 2580, Qualità Ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.728,73

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è adottato il metodo di stima analitico e criterio di stima cosiddetto "a valore di trasformazione". Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Il valore del lastrico solare è dato dalla seguente formula $V_a = V_m - (O_c + C_c + P) / (1+r)^n$ Dove: - V_a (valore area); - V_m (valore venale degli ipotetici fabbricati); - C_c (costo di costruzione comprensivo delle spese generali e degli oneri professionali); - O_c (oneri comunali, pari a circa il 5% del costo di costruzione); - P (profitto che per costruzioni e per importi come quelli in esame ritiene pari a circa il 10% del valore di mercato degli immobili); - n (anni 2 circa, tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato) - r (saggio di rendimento del capitale, in questo caso, per intervento simile a quello in esame pari a 3,5%). - Calcolo valore venale fabbricato residenziale = $235,35 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} = € 282.420,00$ - Calcolo costo di costruzione = $235,35 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = € 188.280,00$ - Calcolo oneri comunali = $€ 188.280,00 \times 5\% = € 9.414,00$ - Calcolo profitto = $€ 282.420,00 \times 10\% = € 28.242,00$ - $n = 2$ anni - $r = 3,50\%$ - Calcolo $V_a = € 282.420,00 - (€ 188.280,00 - € 9.414,00 - € 28.242,00) / (1+0,035)^2 = € 56.484,00 / (1,071225) = € 52.728,42$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Lastrico solare Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B	199,98 mq	263,67 €/mq	€ 52.728,73	100,00	€ 52.728,73
Valore di stima:					€ 52.728,73

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 52.728,73

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Rimozione lamiera	€	1.000



grecate vano scala		
--------------------	--	--

Valore finale di stima: € 51.728,73



Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è adottato il metodo di stima analitico e criterio di stima cosiddetto "a valore di trasformazione". Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B
 Trattasi di un lastrico solare con diritto di sopraelevazione da adibire a futuro locale commerciale, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto al piano primo, con ingresso al piano terra dalla via Giorgio La Pira, 10/A. Identificato al catasto Terreni - Fg. 524, Part. 2580, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 5, Categoria L
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 16.068,40
 Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è adottato il metodo di stima analitico e criterio di stima cosiddetto "a valore di trasformazione". Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Il valore del lastrico solare è dato dalla seguente formula $V_a = V_m - (O_c + C_c + P) / (1+r)^n$ Dove: - V_a (valore area); - V_m (valore venale degli ipotetici fabbricati); - C_c (costo di costruzione comprensivo delle spese generali e degli oneri professionali); - O_c (oneri comunali, pari a circa il 5% del costo di costruzione); - P (profitto che per costruzioni e per importi come quelli in esame ritiene pari a circa il 10% del valore di mercato degli immobili); - n (anni 2 circa, tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato) - r (saggio di rendimento del capitale, in questo caso, per intervento simile a quello in esame pari a 3,5%). - Calcolo valore venale fabbricato residenziale = $85,00 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = € 93.500,00$ - Calcolo costo di costruzione = $85,00 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq} = € 63.750,00$ - Calcolo oneri comunali = $€ 63.750,00 \times 5\% = € 3.187,50$ - Calcolo profitto = $€ 93.500,00 \times 10\% = € 9.350,00$ - $n = 2$ anni - $r = 3,50\%$ - Calcolo $V_a = € 93.500,00 - (€ 63.750,00 - € 3.187,50 - € 9.350,00) / (1+0,035)^2 = € 17.212,50 / (1,071225) = € 16.068,05$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Lastrico solare Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B	85,00 mq	189,04 €/mq	€ 16.068,40	100,00	€ 16.068,40
Valore di stima:					€ 16.068,40

Valore di stima: € 16.068,40



Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Rimozione lamiera grecate vano scala	€	1.000



Valore finale di stima: € 15.068,40

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è adottato il metodo di stima analitico e criterio di stima cosiddetto "a valore di trasformazione". Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari

Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile del maggior fabbricato denominato Corpo "A", inserito in un contesto residenziale di abitazioni tipo villette a schiera a mezza costa su un lotto di terreno molto scosceso, disposto su un unico livello (piano terra), con ingresso al piano terra dallo stradello della lottizzazione "Torre di Flumentorgiu". Identificato al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 184, Qualità ,Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 184, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2, Graffato Si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 98.702,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è adottato il metodo di stima cosiddetto "sintetico comparativo", comunemente definito "a valore di mercato". Si è proceduto al reperimento di una serie di valori che, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, della zona di ubicazione, dello stato di conservazione dell'immobile, della condizione di agibilità esprima un valore attendibile di vendita, ossia il valore medio commerciale dell'unità immobiliare in oggetto. Le indagini sul mercato immobiliare di Guspini - che lo scrivente ha condotto sia attraverso la consultazione dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia mediante ricerca presso alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di interesse - consentono di attribuire all'immobile (tenuto conto del livello di finiture presenti, della vetustà dello stesso, della piena proprietà) un valore unitario di 1.700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale residenziale Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari	58,06 mq	1.700,00 €/mq	€ 98.702,00	100,00	€ 98.702,00
Valore di stima:					€ 98.702,00



Valore di stima: € 98.702,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Demolizioni e ricostruzioni per adeguamento urbanistico	€	5.750
Spese tecniche per richiesta di permesso di costruire in sanatoria	€	1.500
Spese tecniche per variazione catastale	€	600

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 90.852,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è adottato il metodo di stima cosiddetto "sintetico comparativo", comunemente definito "a valore di mercato". Si è proceduto al reperimento di una serie di valori che, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, della zona di ubicazione, dello stato di conservazione dell'immobile, della condizione di agibilità esprima un valore attendibile di vendita, ossia il valore medio commerciale dell'unità immobiliare in oggetto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, con raccomandate online A/R n. 61787898861-9 e n. 61787898862-1 del 23/6/2021 sono state recapitate le "informative per i debitori". Con raccomandate online A/R n. 61787898864-3 e n. 61787898863-2 del 23/6/2021 sono state recapitate le comunicazioni delle date del sopralluogo per i giorni mercoledì 8/9/2021, giovedì 9/9/2021 e venerdì 10/9/2021, tutte alle ore 10,00 a Guspini (SU) per gli immobili ubicati in via Monsignor Romero, 13, via Giacomo Matteotti, 159/A e 159/B e via Giorgio La Pira, 10/A e 10/B. Inoltre, agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, in un secondo momento, con raccomandate online A/R n. 61788134949-6 e n. 61788134950-8 del 15/7/2021 è stata recapitata la comunicazione della data del sopralluogo per il giorno martedì 14/9/2021 alle ore 10,00 ad Arbus (SU) nella frazione di Torre dei Corsari, per l'immobile ubicato in via Sebastiano Caboto, 150. L'Ill.mo Giudice, in data 5/5/2021, nominava l'IVG (Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari) custode e amministratore degli immobili da periziare nella persona di **** Omissis **** e lo invitava a metterli a disposizione dello scrivente CTU per il necessario sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Monastir, li 11/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Corbia Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATI U.I.U. VIA MONSIGNOR ROMERO 13 - GUSPINI
- ✓ N° 0 Altri allegati - ALLEGATO N. 0 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.a PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.b VISURE STORICHE CATASTO DEI FABBRICATI
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.c ESTRATTO DI MAPPA CATASTO DEI TERRENI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.d VISURE STORICHE CATASTO DEI TERRENI
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.e ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.f PLANIMETRIA GENERALE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO N. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO N. 3 STRALCIO NTA E PUC
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO N. 4 RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARE E DIFFORMITÀ PROGETTO APPROVATO/CATASTALE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO N. 5 CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATI U.I.U. VIA GIACOMO MATTEOTTI 159/A - GUSPINI
- ✓ N° 0 Altri allegati - ALLEGATO N. 0 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.a PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.b VISURE STORICHE CATASTO DEI FABBRICATI
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.c ESTRATTO DI MAPPA CATASTO DEI TERRENI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.d VISURE STORICHE CATASTO DEI TERRENI
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.e ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.f PLANIMETRIA GENERALE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO N. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO N. 3 STRALCIO NTA E PUC
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO N. 4 RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARE E DIFFORMITÀ PROGETTO APPROVATO/CATASTALE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO N. 5 CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATI U.I.U. VIA GIACOMO MATTEOTTI 159/B - GUSPINI

- ✓ N° 0 Altri allegati - ALLEGATO N. 0 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.a PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.b VISURE STORICHE CATASTO DEI FABBRICATI
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.c ESTRATTO DI MAPPA CATASTO DEI TERRENI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.d VISURE STORICHE CATASTO DEI TERRENI
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.e ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.f PLANIMETRIA GENERALE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO N. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO N. 3 STRALCIO NTA E PUC
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO N. 4 RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARE E DIFFORMITÀ PROGETTO APPROVATO/CATASTALE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO N. 5 CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATI U.I.U. VIA GIORGIO LA PIRA 10/A - GUSPINI
- ✓ N° 0 Altri allegati - ALLEGATO N. 0 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.a PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.b VISURE STORICHE CATASTO DEI FABBRICATI
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.c ESTRATTO DI MAPPA CATASTO DEI TERRENI
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.d VISURE STORICHE CATASTO DEI TERRENI
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.e ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.f PLANIMETRIA GENERALE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO N. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO N. 3 STRALCIO NTA E PUC
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO N. 4 RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARE E DIFFORMITÀ PROGETTO APPROVATO/CATASTALE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO N. 5 CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATI U.I.U. VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - ARBUS (FRAZIONE TORRE DEI CORSARI)
- ✓ N° 0 Altri allegati - ALLEGATO N. 0 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.a PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.b VISURE STORICHE CATASTO DEI FABBRICATI
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.c ESTRATTO DI MAPPA CATASTO DEI TERRENI



- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.d VISURE STORICHE CATASTO DEI TERRENI
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.e ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO N. 1.f PLANIMETRIA GENERALE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO N. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO N. 3 STRALCIO NTA E PUC
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO N. 4 RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARE E DIFFORMITÀ PROGETTO APPROVATO/CATASTALE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO N. 5 CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO N. 6 CONDONO EDILIZIO
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALLEGATO N. 7 ESITO ISTRUTTORIA TECNICA CONDONO EDILIZIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13
Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile, inserito in un contesto residenziale, disposto su tre livelli (piano terra, primo, secondo e sottotetto), con ingresso al piano primo dalla scala esterna prospiciente la via pubblica (via Monsignor Romero, 13), ricompreso nel Piano di zona "Santu Perdu".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 508, Part. 578, Qualità Pascolo al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 578, Zc. 2, Categoria A2, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "C" di espansione residenziali, sottozona "C3E" PEEP in fase di attuazione in località "Santu Perdu", articoli 21, 24 e 25 delle Norme di Attuazione. Si allega copia delle Norme di Attuazione del PUC attualmente in vigore (Allegato n. 3).

Prezzo base d'asta: € 75.979,30

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra
Trattasi di un fabbricato adibito a negozio e autorimessa, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto attualmente su due livelli (piano terra e interrato), con ingresso al piano terra (locale commerciale) dalla via Giacomo Matteotti, 159/A e al piano interrato (autorimessa) dalla via Giorgio La Pira, 10/B.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 524, Part. 2580, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6, Graffato Si - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "B" di completamento, sottozona "B2" residenziale intensivo (Ex B2 ripеримetrato), articoli 15 e 17 delle Norme di Attuazione. Si allega copia delle Norme di Attuazione del PUC attualmente in vigore (Allegato n. 3).

Prezzo base d'asta: € 349.250,10

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B
Trattasi di un lastrico solare con diritto di sopraelevazione da adibire a future abitazioni di tipo civile, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto al piano primo, con ingresso al piano terra dalla via Giacomo Matteotti, 159/B.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 4, Categoria L al catasto Terreni - Fg. 524, Part. 2580, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "B" di completamento, sottozona "B2" residenziale intensivo (Ex B2 ripеримetrato), articoli 15 e 17 delle Norme di Attuazione. Si allega copia delle Norme di Attuazione del PUC attualmente in vigore (Allegato n. 3).

63 / 71
63 di 71

Prezzo base d'asta: € 51.728,73

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B
Trattasi di un lastrico solare con diritto di sopraelevazione da adibire a futuro locale commerciale, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto al piano primo, con ingresso al piano terra dalla via Giorgio La Pira, 10/A. Identificato al catasto Terreni - Fg. 524, Part. 2580, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 5, Categoria L
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "B" di completamento, sottozona "B2" residenziale intensivo (Ex B2 ripеримetrato), articoli 15 e 17 delle Norme di Attuazione. Si allega copia delle Norme di Attuazione del PUC attualmente in vigore (Allegato n. 3).

Prezzo base d'asta: € 15.068,40

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale residenziale ubicato a Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari
Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile del maggior fabbricato denominato Corpo "A", inserito in un contesto residenziale di abitazioni tipo villette a schiera a mezza costa su un lotto di terreno molto scosceso, disposto su un unico livello (piano terra), con ingresso al piano terra dallo stradello della lottizzazione "Torre di Flumentorgiu". Identificato al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 184, Qualità ,Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 184, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2, Graffato Si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico vigente PUC (Piano Urbanistico Comunale) l'unità immobiliare pignorata ricade in zona omogenea "F1" insediamenti turistici pianificati, sottozona "F1.3" Piano di Lottizzazione (PdL) Torre dei Corsari, articoli 87, 88, 89 e 90 delle Norme di Attuazione. Si allega copia delle Norme di Attuazione del PUC attualmente in vigore (Allegato n. 3).

Prezzo base d'asta: € 90.852,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.979,30

Bene N° 1 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Guspini (SU) - via Monsignor Romero, 13		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Terreni - Fg. 508, Part. 578, Qualità Pascolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 578, Zc. 2, Categoria A2, Graffato Si	Superficie	215,45 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, ai sensi dell'art. 21 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 si può considerare "normale".		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile, inserito in un contesto residenziale, disposto su tre livelli (piano terra, primo, secondo e sottotetto), con ingresso al piano primo dalla scala esterna prospiciente la via pubblica (via Monsignor Romero, 13), ricompreso nel Piano di zona "Santu Perdu".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 349.250,10

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/A , piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Terreni - Fg. 524, Part. 2580, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6, Graffato Si - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1, Graffato Si	Superficie	377,36 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, ai sensi dell'art. 21 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 si può considerare "normale".		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato adibito a negozio e autorimessa, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto attualmente su due livelli (piano terra e interrato), con ingresso al piano terra (locale commerciale) dalla via Giacomo Matteotti, 159/A e al piano interrato (autorimessa) dalla via Giorgio La Pira, 10/B.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.728,73

Bene N° 3 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Guspini (SU) - via Giacomo Matteotti, 159/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 4, Categoria L Identificato al catasto Terreni - Fg. 524, Part. 2580, Qualità Ente urbano	Superficie	199,98 mq
Stato conservativo:	Trattandosi di un lastrico solare non rileva lo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un lastrico solare con diritto di sopraelevazione da adibire a future abitazioni di tipo civile, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto al piano primo, con ingresso al piano terra dalla via Giacomo Matteotti, 159/B.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.068,40

Bene N° 4 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Guspini (SU) - via Giorgio La Pira, 10/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Terreni - Fg. 524, Part. 2580, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2580, Sub. 5, Categoria L	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	Trattandosi di un lastrico solare non rileva lo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un lastrico solare con diritto di sopraelevazione da adibire a futuro locale commerciale, inserito in un contesto residenziale-commerciale, disposto al piano primo, con ingresso al piano terra dalla via Giorgio La Pira, 10/A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.852,00

Bene N° 5 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Arbus (SU) - via Sebastiano Caboto, 150 - Corpo "A" - Frazione Torre dei Corsari		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Terreni - Fg. 123, Part. 184, Qualità ,Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 184, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2, Graffato Si	Superficie	58,06 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, ai sensi dell'art. 21 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 si può considerare "normale".		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di tipo civile del maggior fabbricato denominato Corpo "A", inserito in un contesto residenziale di abitazioni tipo villette a schiera a mezza costa su un lotto di terreno molto scosceso, disposto su un unico livello (piano terra), con ingresso al piano terra dallo stradello della lottizzazione "Torre di Flumentorgiu".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA MONSIGNOR ROMERO, 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 26/02/2016
Reg. gen. 4764 - Reg. part. 602
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.724,55
Interessi: € 4.275,45
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale di Cagliari
Data: 07/11/2013
N° repertorio: 562

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/08/2020
Reg. gen. 19512 - Reg. part. 14339
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/A , PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 09/05/2007
Reg. gen. 18649 - Reg. part. 3368
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 2,85 %
Rogante: Dott. Sergio Floris Notaio in Guspini (SU)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 03/05/2007

N° repertorio: 61129

N° raccolta: 20842

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 26/02/2016

Reg. gen. 4764 - Reg. part. 602

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.724,55

Interessi: € 4.275,45

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 07/11/2013

N° repertorio: 562

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 20/01/2020

Reg. gen. 1172 - Reg. part. 884

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 07/08/2020

Reg. gen. 19512 - Reg. part. 14339

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIACOMO MATTEOTTI, 159/B

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 26/02/2016

Reg. gen. 4764 - Reg. part. 602

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.724,55

Interessi: € 4.275,45

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale di Cagliari
Data: 07/11/2013
N° repertorio: 562



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/08/2020
Reg. gen. 19512 - Reg. part. 14339
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA GIORGIO LA PIRA, 10/B

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 26/02/2016
Reg. gen. 4764 - Reg. part. 602
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.724,55
Interessi: € 4.275,45
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale di Cagliari
Data: 07/11/2013
N° repertorio: 562



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 07/08/2020
Reg. gen. 19512 - Reg. part. 14339
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 5 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ARBUS (SU) - VIA SEBASTIANO CABOTO, 150 - CORPO "A" - FRAZIONE TORRE DEI CORSARI

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 26/02/2016

Reg. gen. 4764 - Reg. part. 602

Quota: 1/1

Importo: € 75.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.724,55

Interessi: € 4.275,45

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Cagliari

Data: 07/11/2013

N° repertorio: 562



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 07/08/2020

Reg. gen. 19512 - Reg. part. 14339

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

