
TRIBUNALE DI CAGLIARI

Perizia del C.T.U. Geom. Meloni Pierluigi, nella procedura 73/2023

STIMA IMMOBILI IN CAGLIARI VIA MONFALCONE

N.C.E.U. SEZ. A FG. 10 MAPP. 1004 SUB. 11

N.C.E.U. SEZ. A FG. 10 MAPP. 1004 SUB. 12

INCARICO.....	4
PREMESSA.....	4
PROVENIENZE VENTENNALI.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58 sez. a fg. 10 mapp. 1004 sub. 11	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58 sez. a fg. 10 mapp. 1004 sub. 12	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58 sez. a fg. 10 mapp. 1004 sub. 11	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58 sez. a fg. 10 mapp. 1004 sub. 12	6
DESCRIZIONE.....	6
Bene N° 1 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 11.....	6
Bene N° 2 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 12.....	7
CONFINI.....	7
Bene N° 1 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 11.....	7
Bene N° 2 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 12.....	7
CONSISTENZA.....	7
Bene N° 1 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 11.....	8
Bene N° 2 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 12.....	8
STATO CONSERVATIVO.....	8
Bene N° 1 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 11.....	8
Bene N° 2 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 12.....	8
PARTI COMUNI.....	8
Bene N° 1 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 11.....	8
Bene N° 2 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 12.....	8
DATI CATASTALI.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58	9

NORMATIVA URBANISTICA.....	10
Bene N° 1 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 11.....	10
Bene N° 2 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 12.....	10
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
Bene N° 1 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 11.....	10
Bene N° 2 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 12.....	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	12
Bene N° 1 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 11.....	12
Bene N° 2 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 12.....	12
TITOLARITÀ.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58.....	13
STATO DI OCCUPAZIONE.....	13
Bene N° 1 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 11.....	13
Bene N° 2 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 12.....	13
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	13
Bene N° 1 - Appartamento IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE civ. 58, nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 11.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58 nceu SEZ. A fg. 10 mapp 1004 sub. 12.....	14
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58 N.C.E.U. SEZ. A FG 10 MAPP. 1004 SUB. 11.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58 N.C.E.U. SEZ. A FG 10 MAPP. 1004 SUB. 12.....	16

il sottoscritto Geom. Meloni Pierluigi, con studio in Via Bacone, 4 - 09134 - Cagliari (CA), email geom.meloni.pl@virgilio.it, PEC pierluigi.meloni@geopec.it, Tel. 070 23 50 889, Fax 070 23 50 889, veniva nominato C.T.U. nella procedura di liquidazione giudiziale ed accettato l'incarico, svolto ogni necessario accertamento, riguardante i diversi beni all'attivo della procedura, ha poi steso la presente relazione

PREMESSA

Sono oggetto della presente relazione di stima i beni N° 1 e N° 2, come indicati nel tabulato riepilogativo degli immobili all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale della

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58 distinto al N.C.E.U. alla Sez. A fg. 10 mapp. 1004 sub. 11
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Monfalcone, 58 distinto al N.C.E.U. alla Sez. A fg. 10 mapp. 1004 sub. 12

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58 SEZ. A FG. 10 MAPP. 1004 SUB. 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1989		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR POLLI	07/12/1989	11749	5293
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	15/12/1989	32207	23562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della Liquidazione Giudiziale
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58 SEZ. A
FG 10 MAPP. 1004 SUB. 12**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1989		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR POLLI	07/12/1989	11749	5293
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	15/12/1989	32207	23562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58 SEZ. A
FG. 10 MAPP. 1004 SUB. 11**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di CAGLIARI aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Iscritto a CAGLIARI il 21/04/2006
Reg. gen. 18622 - Reg. part. 2877
Quota: 1/1
Importo: € 314.714,90
A favore di
Contro

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.357,45

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO Sentenza di Liquidazione Giudiziale**

Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2023
Reg. gen. 35100 - Reg. part. 26525
Quota: 1/1
A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58 SEZ. A
FG. 10 MAPP. 1004 SUB. 12**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di CAGLIARI aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE

Iscritto a CAGLIARI il 21/04/2006
Reg. gen. 18622 - Reg. part. 2877
Quota: 1/1
Importo: € 314.714,90
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.357,45

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO Sentenza di Liquidazione Giudiziale**

Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2023
Reg. gen. 35100 - Reg. part. 26525
Quota: 1/1
A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ.
A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 11**

- Trattasi di un appartamento destinato a uso abitazione, facente parte di un maggior complesso immobiliare sito in Cagliari ed ubicato in angolo tra la via Monfalcone e via delle Argonne.

- Nel contesto del maggior fabbricato si sviluppa al piano seminterrato ed ha accesso dalla via Monfalcone civ. 58 (scala D, int. 2).

- Così come può vedersi nell'allegata planimetria (elaborata sulla base dei rilievi eseguiti), risulta composto da ingresso, ampio disimpegno, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 12

- Appartamento destinato a uso abitazione (così come il BENE 1 e con il quale confina) parte del maggior complesso immobiliare sito in Cagliari ed ubicato in angolo tra la via Monfalcone e via delle Argonne.

- Nel contesto del maggior fabbricato si sviluppa al piano seminterrato ed ha accesso dalla via Monfalcone civ. 58 (scala D, int. 1).

- Così come può vedersi nell'allegata planimetria (elaborata sulla base dei rilievi eseguiti), risulta composto da ingresso su vano pranzo - soggiorno, disimpegno, quattro camere, cucina, bagno, bagno di servizio e ripostiglio. Completa la consistenza dell'Unità Immobiliare un piccolo balcone con accesso dal vano cucina.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 11

- Vano scala condominiale, proprietà via Monfalcone e via delle Argonne.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 12

- Vano scala condominiale, proprietà via Monfalcone, cortile interno al maggior fabbricato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali uso Abitazione	81,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,65 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali uso Abitazione	110,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	2,65 m	seminterrato
Balcone	4,50 mq	5,10 mq	0,25	1,27 mq		
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 11

- Lo stato di conservazione può dirsi nella norma, compatibile con la sua vetustà (anni della costruzione) e rifiniture. Si segnala comunque la presenza di deterioramento degli intonaci, causa presenza di infiltrazioni su colonna passante nel vano angolo cottura, lato via Monfalcone.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 12

- Lo stato di conservazione può dirsi nella norma, compatibile con la sua vetustà (anni della costruzione) e rifiniture.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 11

BENE N° 2 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 12

- Sono parti comuni del maggior complesso immobiliare nel quale sono compresi i beni nn. 1 e 2 sopra indicati, "il cortile con accesso dalla via Montesanto civ. 91; il locale macchina ascensore ed i locali caldaia aventi tutti accesso autonomo dal cortile" (così come si rileva nell'atto d'acquisto rogito Dr. Polli rep. n 11749 del 07.12.1989.

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	10	1004	11		A2	1	5 VANI	81	671,39	S1		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	10	1004	12		A2	1	7,5 VANI	128	1007,09	S1		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/07/1983		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 1004, Sub. 11 Categoria A2, Cons. 5,5
Dal 02/07/1989		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 1004, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 81 Rendita € 671,39 Piano S1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/07/1983		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 1004, Sub. 12 Categoria A2, Cons. 8
Dal 02/07/1989		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 1004, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1 Superficie catastale 128 Rendita € 1.007,09 Piano S1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 11

- Secondo il vigente piano urbanistico comunale l'immobile ricade nella zona B confermata, sottozona B/3.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 12

- Secondo il vigente piano urbanistico comunale l'immobile ricade nella zona B confermata sottozona B/3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 11

- Il maggior complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di consulenza, risulta edificato a seguito del rilascio della Licenza/Concessione Edilizia 17/363 prot. 10956 del 13.09.1978 e successiva variante prot. n 11775 del 21.10.1980.

- In ragione di un cambio di destinazione d'uso, da locali cantina ad appartamento per uso abitativo, risulta inoltrata domanda di Sanatoria a sensi della L. 47/85, del 30.09.1986, prot. 2947/A6, inoltrata a nome della S.C.A.D a r.l.

- Sulla base dell'accesso agli atti (vedi documenti in allegato), la domanda di sanatoria, pratica 11991 viene richiesta con la compilazione del MOD. 47/85-B, per una superficie utile in condono di mq. 81 ed un volume pari a mc. 239,00.

- E' stata versata una oblazione pari a £ 726.000 (£. 725.760 comprensiva di una maggiorazione pari al 12%); ed un acconto per oneri concessori pari a £. 131.000.

- La pratica è risultata incompleta di tutti i documenti come richiesti dal Municipio di Cagliari – Ufficio Condono Edilizio, prot. nr. 6866 del 03.11.1989 (salvo altri che l'Ufficio potrebbe ad oggi ulteriormente richiedere).

NOTA BENE

- Il mancato inoltro dei suddetti documenti, non ha consentito l'istruttoria della pratica e non risulta quindi rilasciata la Concessione in Sanatoria.

- Si evidenzia la carenza di requisiti igienico sanitari (altezza inferiore a mt. 2,70 ma nelle tolleranze (H= mt. 2,65), e non rispetto delle superfici aero-illuminanti per cui alcuni vani devono essere declassati o modificati in tutto o parte a locale di sgombero.

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° 2 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 12

- Il maggior complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliari oggetto di consulenza, edificato a seguito del rilascio della Licenza/Concessione Edilizia 17/363 prot. 10956 del 13.09.1978.

- In ragione di un cambio di destinazione d'uso, da locali cantina ad appartamento per uso abitativo, risulta inoltrata domanda di Sanatoria a sensi della L. 47/85, del 30.09.1986, prot. 2951/A6, inoltrata a nome della

- Sulla base dell'accesso agli atti (vedi documenti in allegato), la domanda di sanatoria, pratica 11987, viene richiesta con la compilazione del MOD. 47/85-B, per una superficie utile in condono di mq. 107 (inferiore di mq. 3,00 a quella rilevata) ed un volume pari a mc. 315,00 (inferiore a quello rilevato).

- E' stata versata una oblazione pari a £ 959.000; ed un acconto per oneri concessori pari a £. 173.000.

- La pratica è risultata incompleta di tutti i documenti come richiesti dal Municipio di Cagliari - Ufficio Condono Edilizio, prot. nr. 6862 del 03.11.1989 (salvo altri che l'Ufficio potrebbe ad oggi ulteriormente richiedere).

NOTA BENE

- Il mancato inoltro dei suddetti documenti, non ha consentito l'istruttoria della pratica e non risulta quindi rilasciata la Concessione in Sanatoria.

- Si evidenzia la carenza di requisiti igienico sanitari (altezza inferiore a mt. 2,70 ma nelle tolleranze (H= mt. 2,65), e non rispetto delle superfici aero-illuminanti per cui alcuni vani devono essere declassati o modificati in tutto o parte a locale di sgombero.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 11

BENE N° 2 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 12

- La sua costruzione dei due appartamenti, unitamente al fabbricato di cui sono parte risale a circa 44 anni orsono.

- Mostrano in genere caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizionale e rifiniture di tipo economico risalenti ed in uso al tempo dell'iniziale costruzione (si veda allegata documentazione fotografica).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58

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

-

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

- : (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58

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

-

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

- : (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 11

- L'unità immobiliare è risultata locata alla giusto contratto di locazione registrato in data 12.09.2023, per la durata dal 01.10.2023 al 30.09.2027.

- Per un canone annuo di € 7.200,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 12

- L'unità immobiliare è risultata locata alle giusto contratto di locazione registrato in data 18.12.2018 valido sino alla data del 31.12.2022 e successive proroghe fino al 31.12.2026.

- Per un canone annuo di € 7.800,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Rilevate caratteristiche generali degli immobili all'attivo della procedura, al fine di procedere alla stima del loro più probabile valore venale attuale, lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari, assumendo utili informazioni in ordine al prezzo di vendita di unità similari (abitazioni non di nuova costruzione e di tipo economico) nella zona che interessa.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE CIV. 58, NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 11

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58 NCEU SEZ. A FG. 10 MAPP 1004 SUB. 12

- Nel procedere alla stima si è anche tenuto conto dei prezzi medi di mercato al 2024 pubblicati dall'OMI Agenzia delle Entrate



agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: CAGLIARI
Comune: CAGLIARI
Fascia/zona: Periferica/SANT'AVENDRACE%20-%20SAN%20MICHELE
Codice zona: D2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2100	L	6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1600	L	4,7	6,2	L

- Sulla base di dette indagini, lo scrivente ritiene di poter quindi procedere alle diverse stime operando secondo un valore unitario medio di €/mq 1.400,00 riferito alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare.

- Tenuto conto dell'ubicazione al piano seminterrato, dell'esposizione e luminosità, il suddetto valore sarà distinto per le diverse due Unità Immobiliari oggetto di stima, operando ed applicando le seguenti riduzioni percentuali.

- Ulteriore deprezzamento pari al 10%, sarà inoltre operato al fine di tener conto di futuri costi e oneri (eventuali modifiche richieste dal Comune - integrazioni dell'oblazione e oneri concessori)

nonché onorari dovuti ad un tecnico per il disbrigo e completamento delle pratiche di Condono Edilizio non ancora definite.

Lotto 1

- **Bene N° 1 – Locali uso abitativo - Cagliari (CA) – via Monfalcone civ. 58**
Sez. A - FG 10 MAPP. 1004 SUB. 11 – piano seminterrato
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari via Monfalcone civ. 58 Sez. A - Fog. 10, mapp. 1004, sub. 11	mq. 93,00	€/mq. 980,00	€ 91.140,00	100%	€ 91.140,00
A dedurre, per (alea) costi - oneri e onorari pratica Sanatoria			€ 91.140,00	10%	€ 9.114,00
Valore di stima:					€ 82.026,00

Lotto 2

- **Bene N° 2 – Locali uso abitativo - Cagliari (CA) – via Monfalcone civ. 58**
Sez. A - FG 10 MAPP. 1004 SUB. 12 – piano seminterrato

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari via Monfalcone civ. 58 Sez. A - Fog. 10, mapp. 1004, sub. 12	mq. 128,00	€/mq. 1.050,00	€ 134.400,00	100%	€ 134.400,00
A dedurre, per (alea) costi - oneri e onorari pratica Sanatoria			€ 131.440,00	10%	€ 13.440,00
Valore di stima:					€ 120.960,00

NOTA DEL CONSULENTE

- Si precisa che nell'eventuale condizione di vendita con immobile locato, i suddetti valori potranno essere deprezzati in ragione di una percentuale pari a circa il 15%. Riepilogo bando d'asta

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58 N.C.E.U.
SEZ. A FG 10 MAPP. 1004 SUB. 11

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Iscritto a CAGLIARI il 21/04/2006
Reg. gen. 18622 - Reg. part. 2877
Quota: 1/1
Importo: € 314.714,90
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.357,45

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2023
Reg. gen. 35100 - Reg. part. 26525
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA MONFALCONE, 58 N.C.E.U.
SEZ. A FG 10 MAPP. 1004 SUB. 12

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Iscritto a CAGLIARI il 21/04/2006
Reg. gen. 18622 - Reg. part. 2877
Quota: 1/1
Importo: € 314.714,90
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.357,45

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2023
Reg. gen. 35100 - Reg. part. 26525
Quota: 1/1



A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

