
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE FALLIMENTARE

SOCIETA' IN FALLIMENTO-TRIBUNALE DI CAGLIARI-SENTENZA (66/2020)



UFFICIO DEL CURATORE: Dott.ssa Valeria Usai

VIA E. Pessina 87 - 09125 CAGLIARI

Perizia di stima.

C.T.U.

Ing. Nicola Lai

Via Costituzione n. 5

09125 Cagliari

Email lai.nicola@tiscali.it

Pec: nicola.lai2@ingpec.eu



SOMMARIO

Incarico.....	6
Lotto 1.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Descrizione.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Dati Catastali.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Composizione lotto.....	12
Titolarità.....	12
Stato di occupazione.....	13
Lotto 2.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Descrizione.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Dati Catastali.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Composizione lotto.....	19
Titolarità.....	19
Stato di occupazione.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Patti.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19



Lotto 3	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Descrizione.....	22
Confini	22
Consistenza	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Dati Catastali	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Composizione lotto	25
Titolarità	25
Stato di occupazione	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Patti	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Lotto 4	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Descrizione.....	28
Confini	28
Consistenza	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Dati Catastali	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Composizione lotto	31
Titolarità	31
Stato di occupazione	32
Vincoli od oneri condominiali	32
Patti.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32



Lotto 5	33
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	34
Descrizione.....	35
Confini	35
Consistenza	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	36
Dati Catastali	36
Cronistoria Dati Catastali	36
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Composizione lotto	38
Titolarità	38
Stato di occupazione	38
Vincoli od oneri condominiali	38
Patti	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Lotto 6	39
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	40
Descrizione.....	41
Consistenza	41
Stato conservativo.....	42
Parti Comuni.....	42
Dati Catastali	42
Cronistoria Dati Catastali	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Composizione lotto	44
Titolarità	44
Stato di occupazione	44
Patti	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Lotto 7	45
Provenienze Ventennali.....	46

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Formalità pregiudizievoli.....	46
Descrizione.....	47
Confini.....	47
Consistenza.....	48
Stato conservativo.....	48
Parti Comuni.....	48
Dati Catastali.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Composizione lotto.....	50
Titolarità.....	50
Stato di occupazione.....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Stima / Formazione lotti.....	52
Lotto 1	53
Lotto 2	55
Lotto 3	57
Lotto 4	59
Lotto 5	61
Lotto 6	62
Lotto 7	63
Riepilogo bando d'asta.....	67
Lotto 1	67
Lotto 2	67
Lotto 3	67
Lotto 4	67
Lotto 5	68
Lotto 6	68
Lotto 7	68



INCARICO

In data 23/03/2021, il sottoscritto Ing. Lai Nicola, con studio in Via Costituzione, 5 - 09125 - Cagliari (CA), email lai.nicola@tiscali.it, PEC nicola.lai2@ingpec.eu, Tel. 3384128760, Fax 178 2211387, veniva nominato C.T.U. dal curatore fallimentare Dott.ssa Usai Valeria, per la stima di 5 immobili e accettava l'incarico.

In data 21/10/2021, il sottoscritto Ing. Lai Nicola, con studio in Via Costituzione, 5 - 09125 - Cagliari (CA), email lai.nicola@tiscali.it, PEC nicola.lai2@ingpec.eu, Tel. 3384128760, Fax 178 2211387, veniva nominato C.T.U. per ulteriori 2 immobili, dalla stessa curatrice, Dott.ssa Usai Valeria, e contestualmente accettava l'incarico.

Premessa

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Fleming n.12, scala B, interno 8, piano 4 (Coord. Geografiche: 39.20915411437963, 9.14248765132596)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Monte Santo n. 66-68, piano T (Coord. Geografiche: 39.2355836524903, 9.1043460065312)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Paoli n. 32, piano T (Coord. Geografiche: 39.220478316695164, 9.123647917162884)
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - Corso Matteotti n. 19, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 39.31344201071345, 8.53445705444267)
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Turritana n. 31, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 40.7257998789236, 8.560777116437896)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Corso Vittorio Emanuele n. 47, piano 1 (Coord. Geografiche: 39.218140582455156, 9.112911068595956)
- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Dante Alighieri n. 122-124, piano T (Coord. Geografiche: 39.22262016484269, 9.124867682660717)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Fleming n.12, scala B, interno 8, piano 4 (Coord. Geografiche: 39.20915411437963, 9.14248765132596)



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/04/1999 al 21/12/2017	proprietario per (1/1).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/04/1999	6120	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	19/04/1999	4700.1/1999			
Dal 21/12/2017 al 04/04/2022	proprietario per (1/1).	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/12/2017	43173	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	21/12/2017	472.1/2018			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 04/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Cagliari il 18/03/2015

Reg. gen. 7472 - Reg. part. 904

Quota: 1/1

Importo: € 1.447.126,66

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Data: 17/03/2015

N° repertorio: 2058

N° raccolta: 2515



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente sono:

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).



DESCRIZIONE

Appartamento sito al 4° Piano di un edificio di 8 piani f.t. ad uso residenziale, dotato di ascensore comune e bene comune non censibile al Piano terra con porzione di piano pilotis assegnato a uso parcheggio esclusivo per accordo condominiale.

L'appartamento è dotato di ingresso, ampio salone, studio, cucina, bagno di servizio, due camere da letto, un secondo bagno, una seconda zona giorno e un ripostiglio.

L'appartamento ha una doppia esposizione lungo i due prospetti e in ognuno di essi è presente un balcone aperto.

L'immobile non è in un buono stato di conservazione: sono presenti infiltrazioni dal solaio superiore che risente di perdite dall'impianto di riscaldamento a pavimento, che negli anni ha causato fessurazioni importanti su tutto l'intradosso del solaio superiore. Gli impianti originari sono in cattive condizioni, gli infissi sono in legno, con vetro singolo sono in cattivo stato di conservazione con manutenzioni inesistenti.



CONFINI



L'immobile confina con un'unità immobiliare speculare con cui condivide il pianerottolo del vano scala con cui condivide il muro del salone.

Nell'altro lato, separato apparentemente da un doppio muro confina con la zona notte dell'ala centrale dell'edificio servita da un altro corpo scala.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,07 mq	144,67 mq	1,00	144,67 mq	2,80 m	quarto
Balcone	8,11 mq	8,11 mq	0,25	2,03 mq	0,00 m	
Balcone	8,40 mq	8,40 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				148,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,80 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'immobile è da considerarsi scadente, in quanto necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria, con rifacimento degli impianti idrici interni, verifica e messa in sicurezza dell'intradosso del solaio interpiano superiore oggetto di fessurazioni che potrebbero pregiudicare la statica degli elementi e la sicurezza degli occupanti.

Le pareti sono rivestite con una carta da parati in complete distacco.

PARTI COMUNI

La parte comune del cortile condominiale, nel pilotis è stato suddiviso in posti auto.

Per accrodi condominiali un posto auto delle dimensioni di circa 12 mq è stato assegnato all'unità oggetto di perizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	21	1939	22	1	A3	4	7,5	151	871,52	4	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale, se non per qualche leggera discordanza planimetrica tale da non ostacolare l'emissione del decreto di trasferimento o atti di vendita.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1997 al 15/10/2004		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 802, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Piano 4
Dal 15/10/2004 al 04/04/2022		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 1939, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 151 Rendita € 871,52 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'Edificio è incluso nella Zona Urbanistica B5 / Zone omogenee B confermate, Aree edificabili - private, Piano attuativo Pratica - L053.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Edificio costruito in base alla Licenza di Costruzione Reg. 459/65 prot. n. 2487 del 25-02-1969 e successive varianti:

Variante per modifiche interne approvato il 17/12/1970, prot. 15709; Variante per modifiche interne approvato il 16/01/1971 prot. 497.

Risulta agli atti un certificato di ultimazione lavori n. 34 del 03/03/1971.

L'ufficio tecnico comunale ha nel fascicolo edilizio le tavole legate al sopralluogo per l'agibilità del 22/12/1970, tuttavia non è stato consegnato il certificato o documentazione che certifichi l'esito positivo della pratica.

E' presente il Nulla Osta Antincendio del 05/01/1971

Copia dei documenti citati sono contenuti nell'Allegato 2.1



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.



Esiste sommaria corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, se non per piccole differenze interne comunque sanabili con una paratica di mancata comunicazione per opere interne, che comportano un pagamento di euro 500,00 di sanzione e un costo pratica di euro 1000,00.

Tra le piccole difformità la presenza di una porta tra salone e studio e l'assenza di una porzione di chiusura tra il disimpegno e il secondo soggiorno.

Relativamente agli impianti idrosanitari si riscontra una non conformità che richiede un rifacimento degli stessi.

L'impianto elettrico, sebbene originario, non ha evidenze di malfunzionamenti evidenti.

Non sono presenti certificazioni di conformità o rispondenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito con un telaio in cemento armato, solai in latero cemento,

L'unità immobiliare ha una doppia esposizione, un lato a Nord e un lato a sud.

L'altezza interna utile di 2,80 m.

Le pavimentazioni interne sono in gres e marmette.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo in cattivo stato di conservazione.

Le parti comuni sono in cattivo stato di conservazione, parte delle pavimentazioni della scala condominiale sono in distacco.

E' presente un ascensore condominiale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Fleming n.12, scala B, interno 8, piano 4

TITOLARITÀ

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



- (Proprietà 1/1)

Cagliari

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

- (Proprietà 1/1)



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente locato, ma non abitato. Non è presente l'allaccio idrico.



LOTTO 2



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Monte Santo n. 66-68, piano T (Coord. Geografiche: 39.2355836524903, 9.1043460065312)



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 21/12/2017	proprietario per (1/1).	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/12/2017 al 04/04/2022	proprietario per (1/1).	Trasformazione di Società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Lobina Maria Cristina	21/12/2017			43173	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	21/12/2017			472.1/2018	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 04/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Cagliari il 18/03/2015
Reg. gen. 7472 - Reg. part. 904
Quota: 1/1
Importo: € 1.447.126,66
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 17/03/2015
N° repertorio: 2058
N° raccolta: 2515

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente sono:

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Magazzino con accesso dalla Via Monte Santo 66-68 destinato alla vendita con annesso deposito di merci.

Presente un cortile occupato originariamente da delle tettoie addossate ai muri perimetrali, nel tempo chiuse e utilizzare come deposito.

Tali volumi non sono sanabili e verranno considerati come cortile.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con il vano scala condominiale contraddistinto con il civico n. 70, mentre nell'altro lato confina con l'unità immobiliare uso autorimessa contraddistinto con il civico n. 66A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	110,00 mq	119,60 mq	1,00	119,60 mq	3,60 m	
Cortile	117,00 mq	117,00 mq	0,20	23,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della parte regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico è in buono stato di conservazione considerate la destinazione d'uso principale di deposito con zona vendita.

Nel Deposito è presente una scaffalatura a tutta altezza su due livelli, non di facile rimozione.

Una piccola porzione è utilizzato come zona vendita.

La parte rimanente dell'immobile, non regolare, e quindi da demolire è in pessimo stato di conservazione, con presenza di infiltrazioni e umidità causate dalla precarietà degli elementi utilizzati (lamiere zincate, vetrate, etc.)

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni. L'accesso avviene in modo autonomo dalla Via Montesanto e non risultano aperture verso il vano condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	10	1772	1	1	C2	4	190	209	1864,41	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo abilitativo, ma è descritto sommariamente nella planimetria che differisce dallo stato dei luoghi per la chiusura di una porzione di cortile, come descritto nell'allegato 5.2 della perizia.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/02/2015		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 521, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 190
Dal 09/02/2015 al 04/04/2022	proprietario per (1/1).	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 10, Part. 1772, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 190 Superficie catastale 209 Rendita € 1.864,41 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona B, Sottozona B3 del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base alla licenza di costruzione n. 926 reg. 350 del 25/07/1965.

Successivamente ha ottenuto i seguenti altri titoli:

- Rinnovo Licenza di costruzione 1418-382 del 08/11/1965;
- Variante a seguito di Istanza 16/07/1969;
- Autorizzazione edilizia n. 1695-221 del 27/11/1984 per la realizzazione di un muro divisorio del cortile interno.

Nei vari titoli edilizi oltre al Locale magazzino non vi è traccia dei locali attualmente utilizzati come Deposito e ufficio, da demolire. Il costo per la demolizione è stimabile in euro 10.000 comprensivo di spese tecniche e amministrative.

Copia dei documenti citati sono contenuti nell'Allegato 2.2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un locale magazzino costruito al piano terra di un maggiore edificio con destinazione prevalentemente residenziale costruita mediante uso di un telaio in c.a. e tamponatura con laterizio semipieno. I solai sono di laterocemento. La struttura non riporta lesioni evidenti o segni di dissesti statici.

Gli infissi sono di alluminio e lungo la via Montesanto sono presenti due serrande motorizzate.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrico e fognario, ma non è possibile verificare l'efficienza.

Non sono presenti certificazioni e il certificato di agibilità.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Monte Santo n. 66-68, piano T

TITOLARITÀ

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

-  (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, e al momento sono presenti merci e attrezzature dell'attività cessata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali conosciuti.

PATTI

Non risultano patti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano, servitù, censo, livello, usi civici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3



Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Paoli n. 32, piano T (Coord. Geografiche: 39.220478316695164, 9.123647917162884)



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2001	1/1 Proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/2002	16585	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	12/08/2002	30046.1	
		Dal 21/12/2017 al 04/04/2022	1/1 Proprietà	Trasformazione di Società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	21/12/2017			43173	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	05/01/2018			472.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 04/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Cagliari il 18/03/2015
Reg. gen. 7472 - Reg. part. 904
Quota: 1/1
Importo: € 1.447.126,66
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Data: 17/03/2015
N° repertorio: 2058
N° raccolta: 2515



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente sono:

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).



DESCRIZIONE

Locale commerciale sito al n. 26 della via Paoli, attualmente unito al locale al civico n. 24 della Via Paoli, dal quale ha accesso. L'ingresso è stato sostituito da una vetrata fissa, e l'accesso può avvenire solo dall'unità adiacente. In una parte

CONFINI

L'immobile attualmente unito al locale confinante, distinto catastalmente al Foglio A/19, Part. 3146, Sub. 2, VIA PASQUALE PAOLI n. 30 Piano T, di consistenza mq 33. Nel retro il locale confina con il cortile condominiale su cui si affaccia una finestra. Lungo la Via Paoli confina con il passo carrabile contraddistinto con il civico n.28 dell'immobile distinto al NCEU al Foglio A/19 part. 3682.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziio	37,00 mq	48,50 mq	1,00	48,50 mq	4,63 m	T



Totale superficie convenzionale:	48,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	48,50 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

Non ci son parti comuni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
a	19	3146	3	1	C1	7		43	1290,26	T		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto è assente il muro di confine con l'unità immobiliare distinta al Foglio A/19, Part. 3146 sub 2. Inoltre nell'immobile sono state realizzate delle partizioni interne che non ostacolano il decreto di trasferimento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/12/2014		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 398, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 43
Dal 04/12/2014 al 04/04/2022		Catasto Fabbricati Sez. a, Fg. 19, Part. 3146, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.7 Superficie catastale 43 Rendita € 1.290,26 Piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è identificato all'interno della zona urbanistica B2* / Zone omogenee B ridefinite dello strumento urbanistico vigente.

Non sono presenti vincoli particolari se non vincoli di insieme:

Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Non sono presenti atti abilitativi, se non una comunicazione di inizio lavori ai sensi della L.R.23/85, risalente al 20/05/2005 diniegata.

L'immobile da interpolazione con le foto di archivio supportati dalla presenza della planimetria catastale datata 09/03/1940 è stato edificato prima del 01/09/1967.

L'utilizzatore finale salvo che non si decida di continuare ad utilizzare l'immobile accorpato con l'unità adiacente sarà costretto a sostituire la vetrata sulla Via Paoli, ingresso dell'unità immobiliare, ricostruire il muro di confine, ed eliminare o sanare le opere interne costituite in piccole partizioni e un piccolo soppalco utilizzato come deposito.

Sono state rilevate piccole difformità regolarizzabili all'interno della pratica di ripristino dell'unità immobiliare quantificabili in 20.000 euro comprensive di opere murarie e modifiche impiantistiche.

Copia dei documenti citati sono contenuti nell'Allegato 2.3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costituito in muratura portante.

L'altezza utile interna è di 4,60 m.

Le pavimentazioni interne sono in gres.



COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Paoli n. 32, piano T

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Cagliari

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiali.

PATTI

Non risultano patti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano, servitù, censo, livello, usi civici.



LOTTO 4



Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - Corso Matteotti n. 19, piano T-S1
(Coord. Geografiche: 39.31344201071345, 8.53445705444267)



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2001	1/1 Proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/2002	16585	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	12/08/2002	30046.1	
		Dal 21/12/2017 al 04/04/2022	1/1 Proprietà	Trasformazione di Società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	21/12/2017			43173	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	05/01/2018			472.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 04/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Cagliari il 18/03/2015
Reg. gen. 7472 - Reg. part. 904
Quota: 1/1
Importo: € 1.447.126,66
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura
Data: 17/03/2015
N° repertorio: 2058
N° raccolta: 2515



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente sono:

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).



DESCRIZIONE

Locale commerciale sito al piano terra con accesso diretto dal C.So Matteotti al civico n. 19

CONFINI

Il locale commerciale è direttamente prospiciente sul Corso Matteotti, su cui ha due ampie vetrine con ingresso ed esposizione e vendita.

Il Locale confina con un altro locale commerciale, a cui è stato unito tramite l'apertura in varco su un muro di confine, attualmente separato e indipendente, identificato catastalmente al Foglio L/1 part. 857.

Lato est, confina con un edificio con ingresso comune del civico n. 21 contraddistinto al Foglio L/1 Part. 862, e con l'ingresso condominiale dell'edificio contraddistinto al Foglio L/1 Part. 856 che riporta il civico n. 15.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	50,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	3,40 m	
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'immobile è occupato dagli arredi e allestimenti utilizzati per l'attività.

Le pareti e il solaio superiore è rivestito così da non consentire la valutazione dello stato conservativo. I muti perimetrali sono in pietra.

Sono presenti gli impianti idrici, fognari ed elettrico.

Non è possibile verificare il funzionamento a causa dell'assenza di contratti in essere con i gestori dei servizi.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	L	1	856	1	C1	6	24	24	404,08	T	
L	1	858	1	1	C1	1	6	28	471,42	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto le piante catastali in atti risalgono alle piante di primo impianto datate 09/04/1940. La variazione catastale richiederebbe la rimozione degli arredi e rivestimenti tali da poter effettuare un rilievo preciso e puntuale dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/04/2022		Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 858, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 28 Rendita € 471,42 Piano T
Dal 30/06/1987 al 04/04/2022		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. L, Part. 1, Sub. 856, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 24 Superficie catastale 24 Rendita € 404,08 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella Zona A - Centro Storico del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Iglesias e normato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano del Centro Matrice , Approvato con determina n. - 810/DG del 10/08/2007.

A40_06 / Isolato: A40 - Unità minima d'intervento: 06 - Indirizzo: Corso Giacomo Matteotti.

L'uso e la tipologia dell'immobile è conforme allo strumento vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Nell'archivio Comunale sono presenti:

- Autorizzazione modifica prospetti locale su Via Matteotti del 9 Febbraio 1950, Prot. 754 del 08/02/1951.
- Autorizzazione lavori di ordinaria manutenzione del 14.05.1976.
- Autorizzazione edilizia n. 185/96 del 14/02/1997 manutenzione facciata esterna edificio.
- Autorizzazione in sanatoria 24/C prot. 2101/86 del 29/08/1997 per modifica ingresso.
- Autorizzazione edilizia n. 254/98 del 05/07/1998 per diversa distribuzione degli spazi interni , fusione unità immobiliari rifacimento prospetto lato via Cagliari.
- Autorizzazione edilizia n. 193 del 29/09/1999: manutenzione ordinaria e autorizzazione al rifacimento della vetrata.
- Autorizzazione edilizia n. 110 del 13/08/2008 Autorizzazione modifica della vetrata di ingresso.

Copia dei documenti citati sono contenuti nell'Allegato 2.4

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.



La rappresentazione dello stato dei luoghi è presente nell'Autorizzazione edilizia n. 254/98 del 05/07/1998 ma non corrisponde allo stato dei luoghi a causa di errori nella rappresentazione dell'immobile, con errata rappresentazione della posizione e dell'orientamento delle murature portanti, tali da non indicare l'assenza di opere non autorizzate ma errori nella rappresentazione, sanabili con la presentazione di un nuovo stato dei luoghi. Costo stimato euro 2.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è in muratura portante in pietra, della sezione di 80 cm.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato.

Dagli elaborati progettuali prelevati dall'archivio comunale il locale commerciale ha un'altezza utile di 2,80 sebbene non sia possibile verificarlo per la presenza di controsoffitto in cartongesso.

Sono presenti gli impianti idrico, fognario ed elettrico, non verificabili per l'assenza degli allacci ai gestori dei servizi.

Non è presente il certificato di agibilità.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - Corso Matteotti n. 19, piano T-S1

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Cagliari

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

- (Proprietà 1/1)



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non risultano patti



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano, servitù, censo, livello, usi civici.

.



LOTTO 5



Bene N° 5 - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Turritana n. 31, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 40.7257998789236, 8.560777116437896)



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2001	1/1 Proprietà	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/2002	16585	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	12/08/2002	30046.1	
		Dal 21/12/2017 al 04/04/2022	1/1 Proprietà	Trasformazione di Società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	21/12/2017			43173	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	05/01/2018			472.1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari aggiornate al 04/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Cagliari il 18/05/2004
Reg. gen. 8574 - Reg. part. 1285
Importo: € 500.000.00
A favore di |
Contro |
Formalità a carico dell'acquirente
Data: 05/05/2004
N° repertorio: 22536



DESCRIZIONE

Locale Commerciale sito al piano terra con accesso diretto dalla Via Turritana n. 31 , con deposito sito al piano S-1. Muratura in pietra, solai in legno.

CONFINI

L'immobile costituisce il piano terra e parte del seminterrato di un maggiore immobile sito in Via Turritana n. 29-31 costituito da n. 4 piani F.T. più il piano seminterrato.

L'accesso del locale commerciale è al civico 31.

Il locale confina con il vano scala dell'edificio, con accesso dal Civico 29.

Il retro del locale confina con la via Giorgio Sotgia, nella quale si affaccia una finestra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	53,50 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,20 m	T
Cantina	29,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				84,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo Buono.

Non è possibile accedere e prendere visione delle pareti rivestite e con arredo interposto.



Presente un servizio igienico dotato di impianto idrico e fognario.

Non è possibile accertare il funzionamento degli impianti per assenza allacci con gestori servizi.

Il locale interrato, scavato nella roccia è umido e malsano.



PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
L	109	2396	4	1	C1	3	42	88	1127,94	T-S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale, se non per qualche leggera discordanza planimetrica tale da non ostacolare l'emissione del decreto di trasferimento o atti di vendita.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 04/04/2022		Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 109, Part. 2396, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 42 Superficie catastale 88 Rendita € 1.127,94 Piano T-S1

Il titolare catastale corrisponde al reale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona A1 / Sottozona A1: tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico, del Piano Urbanistico Comunale di Sassari.

Indirizzi normativi

Gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati. Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e



salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Modalità di attuazione in tutte le zone A1: Piani Particolareggiati

Per la redazione dei Piani Particolareggiati l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U/83. In tutte le zone A1, fatta eccezione per i progetti norma di cui al Fascicolo 5.8.1 per cui valgono le indicazioni riportate nel fascicolo, nella redazione dei piani particolareggiati sono ammesse tutte le categorie di intervento.

Per le zone A1 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana ed Argentiera e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella la pianificazione attuativa deve altresì essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale. Non è risultato nessun titolo edilizio se non un'autorizzazione edilizia del 5 marzo 1956 per l'apertura della porta del "magazzino" nella via Turritana m. 31.

Lo stato dei luoghi è corrispondente allo stato dei luoghi descritto negli elaborati grafici allegati alla richiesta di autorizzazione a meno di piccole modifiche interne.

Non sono presenti altri titoli abilitativi.

Copia dei documenti citati sono contenuti nell'Allegato 2.5

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

Edificio costruito in muratura portante di pietra.

Il solaio interpiano è in legno, e a causa del controsoffitto non è possibile verificare lo stato conservativo dello stesso.

Le pareti interne sono rivestite e mascherate dagli arredi che non permettono la verifica dello stato delle dimensioni reali dei vani, apparentemente oggetto di fenomeni degenerativi causati dall'umidità.

Sono presenti gli impianti elettrici, condizionamento, non verificabili.

Non sono presenti certificazioni.

Non è presente l'agibilità del locale.



COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Turritana n. 31, piano T-S1

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

L'unità è funzionalmente indipendente con accesso indipendente dalla pubblica via.

PATTI

Non risultano patti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano, servitù, censo, livello, usi civici.



LOTTO 6



Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Corso Vittorio Emanuele n. 47, piano 1
(Coord. Geografiche: 39.218140582455156, 9.112911068595956)



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1993 al 21/12/2017	proprietario per (1/1).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/12/2017	43173	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	21/12/2017	472.1	
		Dal 21/12/2017 al 04/04/2022	proprietario per (1/1).	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
(

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 04/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



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

Trascritto a Cagliari il 08/10/2018
Reg. gen. 29329 - Reg. part. 22126
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente sono:

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

DESCRIZIONE

L'appartamento si trova al primo piano di un edificio costituito da quattro piani fuori terra, sovrastante il locale commerciale al civico 49, al quale si accede da ingresso comune con edificio adiacente, individuato appunto al civico 47. L'accesso all'appartamento avviene direttamente in un ampio ambiente della superficie di m2 21,34, che si affaccia sul Corso Vittorio Emanuele II, attraverso una portafinestra. Agli altri ambienti dell'appartamento si giunge percorrendo un lungo disimpegno della superficie di 13,61m2, costituiti da: due stanze classificate catastalmente come ripostigli, rispettivamente di superficie 9,42 m2 e 10,54 m2, che si affacciano all'interno in due pozzi luce, una stanza adibita a cucina di superficie 7,23, un bagno che ha accesso diretto dalla cucina e affaccio nel pozzo luce, di superficie 3,52 m2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,90 m	I
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato conservativo scadente. Gli impianti, rivestimenti sono vetusti.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.



PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

L'accesso all'immobile avviene tramite il vano scala condominiale, senza ascensore.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	7933	30	1	A3	2	4	78	330,53	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale, se non per qualche leggera discordanza planimetrica tale da non ostacolare l'emissione del decreto di trasferimento o atti di vendita.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/2004 al 26/02/2014		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 4086, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal 26/02/2014 al 08/03/2018		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 7933, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal 08/03/2018 al 04/04/2022		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 7933, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 78 Rendita € 330,53 Piano 1



NORMATIVA URBANISTICA

Immobile situato all'interno della Zona A - Centro storico del Piano Urbanistico di Cagliari.

Classificato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico come immobile prebellico <1866, non vincolato, di interesse architettonico, uso residenziale, con alterazioni reversibili, casa a schiera, proprietà privata, stato di conservazione buono.

L'isolato in cui è inserito lo stabile è classificato come "Unità Storico Ambientale b1" dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, che così viene definita "b1 - aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario

costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato;"

In particolare edificio in cui è inserita l'unità abitativa oggetto di stima risale al periodo prebellico (<1866), e risulta non vincolato ma di interesse architettonico.

Per tanto gli interventi dovranno seguire le prescrizioni del regolamento di attuazione del P.P.C.S., di cui si riporta stralcio:

"Unità storico-ambientale b1 Aree edificate nelle quali gli edifici ed i complessi edilizi di valore storico documentario costituiscono parte integrante di un tessuto urbano complessivamente conservato Risanamento con vincoli morfologici;

gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso.

La proposizione progettuale dovrà garantire la conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi costruttivi e decorativi di carattere architettonico e storico-ambientale. In riferimento all'Abaco dei tipi edilizi e dei tipi di tessuto urbano si potranno individuare soluzioni architettonico formali per il recupero delle volumetrie incongrue, se condonate e/o assentite, e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio comunale è emersa un'unica pratica edilizia, la n.33628, intestata a _____, per lavori di RECUPERO STABILE CORSO VITTORIO EMANUELE 49 - CAGLIARI, presentata il 12/04/2006 con il n. 8399 di protocollo, rilasciata il 15/05/2006 con il n. 10885 di protocollo, per la manutenzione della sola facciata.

Copia dei documenti citati sono contenuti nell'Allegato 2.6

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'unica pianta depositata degli archivi pubblici corrispondente con la pianta catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio prebellico in muratura portante costituita da blocchi di pietra e solai in legno.

Infissi in legno e alluminio.

Pavimentazione con piastrelle di gress.

Presenti impianti idrico, fognario, elettrico, non certificabili e non certificati.

Assenza Agibilità.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Corso Vittorio Emanuele n. 47, piano 1

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Cagliari

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PATTI

Non risultano patti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano, servitù, censo, livello, usi civici.

LOTTO 7



Bene N° 7 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Dante Alighieri n. 122-124, piano T (Coord. Geografiche: 39.22262016484269, 9.124867682660717)



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1993 al 21/12/2017	proprietario per (1/1).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/12/2017	43173	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/12/2017	472.1	
		Dal 21/12/2017 al 04/04/2022	proprietario per (1/1).	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 04/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

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

Trascritto a Cagliari il 08/10/2018

Reg. gen. 29329 - Reg. part. 22126

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente sono:

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale commerciale, sito al piano terra di un palazzo di sette piani, costruito tra la fine degli anni '40 e gli inizi degli anni '50 del 1900.

Ha pianta rettangolare, con accesso diretto dalla via Dante Alighieri al civico 124, sulla quale è presente una vetrina. La superficie in pianta del locale principale è pari a 52.60 m2 e di 3.70 m2 del servizio igienico. Nel 2017 il locale è stato fuso con l'unità immobiliare contigua di altra proprietà, per la realizzazione di un unico locale, attualmente destinato a parafarmacia.

Catastalmente le due unità rimangono distinte.

CONFINI

Lato via Dante confina con altra proprietà sulla sinistra e con passo carraio sulla destra.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	56,70 mq	70,40 mq	1,00	70,40 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,40 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è ottimo.

L'immobile è stato recentemente ristrutturato dal locatore, che esercita un'attività di commercializzazione di prodotti parafarmaceutici.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

L'accesso avviene direttamente dalla Via Dante.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	19	3108	66	1	C1	9	58	74	2357,42	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi in quanto l'immobile è stato fuso con il locale attiguo e sono state effettuate delle modifiche interne. Le due unità non sono funzionalmente indipendenti e per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle diverse porzioni autonomamente censite, sarebbe necessario presentare, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, due distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni.

Il costo della regolarizzazione catastale è di euro 1000.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/09/1996	1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 1211, Sub. 66, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 58 Superficie catastale 74 Rendita € 2.357,42 Piano T
Dal 09/09/1996 al 04/04/2022		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 3108, Sub. 66, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 58 Superficie catastale 74 Rendita € 2.357,42 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile ricade in zona B1 del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 17 LE ZONE B CONFERMATE: SOTTOZONE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9

Indici:

1. la densità fondiaria non potrà superare i seguenti valori rispettivamente per le singole sottozone:

a) sottozona B1: 5 mc/mq;

Le altezze degli edifici dovranno essere contenute nei seguenti valori massimi:

a) sottozona B1: h = 22 mt.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Sono state rilevate piccole difformità regolarizzabili all'interno della pratica di ripristino dell'unità immobiliare quantificabili in 20.000 euro comprensive di opere murarie e modifiche impiantistiche.

Copia dei documenti citati sono contenuti nell'Allegato 2.7

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza utile 4,10. Pavimenti rivestiti con un parquet prefinito, pareti rivestite con cartongesso.

Impianti nuovi e certificati.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Dante Alighieri n. 122-124, piano T

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2017
- Scadenza contratto: 30/06/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2017, con scadenza il 30/06/2023, registrato il 27/07/2017 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI CAGLIARI ai nn. 3805 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12.000,00 € annuo.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Fleming n.12, scala B, interno 8, piano 4 Appartamento sito al 4° Piano di un edificio di 8 piani f.t. ad uso residenziale, dotato di ascensore comune e bene comune non censibile al Piano terra con porzione di piano pilotis assegnato a uso parcheggio esclusivo per accordo condominiale. L'appartamento è dotato di ingresso, ampio salone, studio, cucina, Bagno di servizio, due camere da letto, un bagno destinato alla zona notte, una seconda zona giorno e un ripostiglio. L'appartamento ha una doppia esposizione e lungo i due prospetti e in ognuno di essi è presente un balcone aperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1939, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 297.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - Via Fleming n.12, scala B, interno 8, piano 4	148,80 mq	2.000,00 €/mq	€ 297.600,00	100,00	€ 297.600,00
				Valore di stima:	€ 297.600,00

Valore di stima: € 297.600,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.500

Valore finale di stima: € 296.100,00

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame. Per quanto accennato nei paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di perizia non è attualmente abitabile a meno di importanti opere di ripristino, mediante la rimozione della carta da parati in distacco, la verifica e ripristino dell'intonaco all'intradosso del solaio superiore, il rifacimento dell'impianto idrosanitario. La stima del valore commerciale risente quindi di quanto segnalato in precedenza. Il valore di un immobile come quello oggetto di perizia in buone condizioni, considerata l'età dello stesso e una categoria " abitazione

popolare" ha un valore di circa 1.750,00 €/mq. (rif. Ag. Del Territorio: Cagliari, Zona Periferica/AMSCORA - MONTE MIXI, Codice zona: D3, Abitazioni economiche min 1500 max 2000 val. max - 2° semestre 2021), mentre se considerata come "abitazione civile" avrebbe un valore di circa 2.150,00 €/mq. (rif. Ag. Del Territorio: Cagliari, Zona Periferica/AMSCORA - MONTE MIXI, Codice zona: D3, Abitazioni civili min 1900 max 2400 val. max - 2° semestre 2021). Editori privati come il sito Immobiliare.it segnalano che a Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.992 al metro quadro, con un aumento del 5,80% rispetto a Marzo 2021 (2.828 €/m²) e che negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Bonaria, Monte Urpinu ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2022, con un valore di € 3.051 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.713 al metro quadro. Si intuisce un trend in salita, e benchè l'editore privato si riferisca ad una zona zona più ampia e prestigiosa, visto e considerata l'esclusività della vista sulla stagno di Molentargius e il Golfo degli Angeli, anche considerando gli importanti costi di ristrutturazione, indicano un valore commerciale di 2.000,00 al metro quadro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Monte Santo n. 66-68, piano T
Magazzino con accesso dalla Via Monte Santo 66-68 destinato alla vendita con annesso deposito di merci.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1772, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 143.000,00
U

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Cagliari (CA) - Via Monte Santo n. 66- 68, piano T	143,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 143.000,00	100,00	€ 143.000,00
Valore di stima:					€ 143.000,00

Valore di stima: € 143.000,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Demolizioni volumi non assentiti	€	10.000

Valore finale di stima: € 133.000,00

na possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame.

Per quanto accennato nei paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di perizia è in ottime condizioni se condiretato l'uso consentito, Magazzino con zona destinata alla vendita.

I costi di regolarizzazione per i locali accessori, saranno costituiti dalle spese per le demolizioni e rimozioni delle chiusure, stimabili in euro 10000.

Il valore di un immobile come quello oggetto di perizia in buone condizioni, considerata l'età dello stesso e una categoria " magazzino " ha un valore di circa 950,00 €/mq. (rif. Ag. Del Territorio: Cagliari, Periferica/IS MIRRIONIS - MONTE CLARO, Codice zona: D10, Magazzini min 800 max 1100 val. max - 2° semestre 2021), mentre se considerata come "negoziato" avrebbe un valore di circa 1.450,000 €/mq. (rif. Ag. Del Territorio: Cagliari, Zona Periferica/IS MIRRIONIS - MONTE CLARO, Codice zona: D10, negozio min 1.100 max 1.800 val. max - 2° semestre 2021),.

Editori privati come il sito Immobiliare.it segnalano che a Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.992 al metro quadro, con un aumento del 5,60% rispetto a Marzo 2021 (2.828 €/m²) e che negli ultimi 2 anni.

Si intuisce un trend in salita, e dall'analisi delle offerte degli immobili simili in vendita classificati dal punto commerciale come negozi e non come magazzini, i prezzi si assestano attorno ai 1.000,00 €/mq, che si ritiene congruo e applicabile all'immobile oggetto di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Paoli n. 32, piano T
Locale commerciale sito al n. 26 della via Paoli, attualmente unito al locale al civico n. 24 della Via Paoli, dal quale ha accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3146, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Cagliari (CA) - Via Paoli n. 32, piano T	48,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 121.250,00	100,00	€ 121.250,00
				Valore di stima:	€ 121.250,00

Valore di stima: € 121.250,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Ripristino	€	20.000

Valore finale di stima: € 101.250,00

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame.

Per quanto accennato nei paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di perizia è in buone condizioni e posizionato in una zona ad alto valore commerciale.

Il valore di un immobile come quello oggetto di perizia in buone condizioni, considerata l'età dello stesso e una categoria "negoziò" avrebbe un valore medio di circa 2.100,000 €/mq. (rif. Ag. Del Territorio: Cagliari, Centrale/SAN BENEDETTO - TRIBUNALE - VIA SONNINO, Codice zona: B2, negozio min 1.600 max 2.600 val. max - 2° semestre 2021),.

Editori privati come il sito Immobiliare.it segnalano che a Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.376 al metro quadro, con una diminuzione del 2% rispetto a Marzo 2021 (2.427 €/m²).

Dall'analisi delle offerte degli immobili simili in vendita classificati negozi, di ugual prestigio, i prezzi si assestano attorno ai 2.500 €/mq, che si ritiene congruo e applicabile all'immobile oggetto di stima.

Il frazionamento dell'immobile e ripristino del locale indipendente si prevede abbia un costo di euro 20.000 compreso di spese tecniche e oneri amministrativi.



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - Corso Matteotti n. 19, piano T-S1
Locale commerciale sito al piano terra con deposito posto nel piano seminterrato con accesso diretto dal C.So Matteorri al civico n. 19
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. L, Part. 1, Sub. 856, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 1, Part. 858, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Iglesias (SU) - Corso Matteotti n. 19, piano T-S1	71,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 85.200,00	100,00	€ 85.200,00
				Valore di stima:	€ 85.200,00

Valore di stima: € 85.200,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.000

Valore finale di stima: € 83.200,00

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame.

Per quanto accennato nei paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di perizia è in buone condizioni e posizionato in una zona ad alto valore commerciale.

Il valore di un immobile come quello oggetto di perizia in buone condizioni, considerata l'età dello stesso e una categoria "negoziò" avrebbe un valore medio di circa 1.150,00 €/mq. (rif. Ag. Del Territorio: Comune: IGLESIAS,

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - PIAZZA SELLA, Codice di zona: B1, negozio min 900 max 1.400 val. max - 2° semestre 2021)

Editori privati come il sito Immobiliare.it segnalano a Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 810 al metro quadro, con una diminuzione del 7,22% rispetto a Marzo 2021 (873 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Iglesias ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2021, con un valore di € 972 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 793 al metro quadro.

Dall'analisi delle offerte degli immobili simili in vendita classificati negozi, di ugual prestigio, i prezzi si assestano attorno ai 1200 €/mq, che si ritiene congruo e applicabile all'immobile oggetto di stima.

Le planimetrie in atti presentano delle difformità dallo stato dei luoghi è presente nell'Autorizzazione edilizia n. 254/98 del 05/07/1998 ma non corrisponde allo stato dei luoghi a causa di errori nella rappresentazione. Costo regolarizzazione euro 2.000,00.



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Turritana n. 31, piano T-S1
Locale Commerciale SITO AL piano terra con accesso diretto dalla Via Turritana n. 31, con deposito sito al piano S-1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 2396, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Sassari (SS) - Via Turritana n. 31, piano T-S1	84,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 84.600,00	100,00	€ 84.600,00
				Valore di stima:	€ 84.600,00

Valore di stima: € 84.600,00

Valore finale di stima: € 84.600,00

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame.

Per quanto accennato nei paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di perizia è in buone condizioni e posizionato in una zona ad alto valore commerciale.

Il valore di un immobile come quello oggetto di perizia in buone condizioni, considerata l'età dello stesso e una categoria "negozi" avrebbe un valore medio di circa 990 €/mq. (rif. Ag. Del Territorio: Comune: SASSARI, Fascia/zona: B2/Centrale/CENTRO STORICO min 850 max 1.400 val. max - 2° semestre 2021).

Editori privati come il sito Immobiliare.it segnalano a Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.058 al metro quadro, con un aumento del 0,19% rispetto a Marzo 2021 (1.056 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro Storico, San Giuseppe ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2021, con un valore di € 1.079 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 964 al metro quadro.

Dall'analisi delle offerte degli immobili simili in vendita classificati negozi, di ugual prestigio, i prezzi si assestano attorno ai 1000 €/mq, che si ritiene congruo e applicabile all'immobile oggetto di stima.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Corso Vittorio Emanuele n. 47, piano 1
Appartamento sito al primo piano con ingresso dal Corso Vittorio Emanuele n. 47.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 7933, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Cagliari (CA) - Corso Vittorio Emanuele n. 47, piano 1	80,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 136.000,00	100,00	€ 136.000,00
Valore di stima:					€ 136.000,00

Valore di stima: € 136.000,00

Valore finale di stima: € 136.000,00

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame.

Per quanto accennato nei paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di perizia è in buone condizioni e posizionato in una zona ad alto valore commerciale.

Il valore di un immobile come quello oggetto di perizia in buone condizioni, considerata l'età dello stesso e una categoria "negoziò" avrebbe un valore medio di circa 2000 €/mq. (rif. Ag. Del Territorio: Comune CAGLIARI Zona OMI B1/Centrale/MARINA - STAMPACE min 1900 max 2.300 val. max - 2° semestre 2021).

Editori privati come il sito Immobiliare.it segnalano a Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.211 al metro quadro, con un aumento del 5,04% rispetto a Marzo 2021 (2.105 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella regione Sardegna ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2020, con un valore di € 2.226 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.105 al metro quadro.

Dall'analisi delle offerte degli immobili simili in vendita classificati, di ugual prestigio, i prezzi si assestano attorno ai 1700 €/mq, che si ritiene congruo e applicabile all'immobile oggetto di stima.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Dante Alighieri n. 122-124, piano T
Locale commerciale con accesso dal civico 122 della via Dante Cagliari, attualmente unito al locale confinante, con accesso dalla via Dante n. 124.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3108, Sub. 66, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 176.000,00
copia incolla

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Locale commerciale Cagliari (CA) - Via Dante Alighieri n. 122-124, piano T	70,40 mq	2.500,00 €/mq	€ 176.000,00	100,00	€ 176.000,00
Valore di stima:					€ 176.000,00

Valore di stima: € 140.800,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Frazionamento	€	20.000

Valore finale di stima: € 120.800,00

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame.

Per quanto accennato nei paragrafi precedenti, l'immobile oggetto di perizia è in buone condizioni e posizionato in una zona ad alto valore commerciale.

Il valore di un immobile come quello oggetto di perizia in buone condizioni, considerata l'età dello stesso e una categoria "negoziò" avrebbe un valore medio di circa 2.100,000 €/mq. (rif. Ag. Del Territorio: Cagliari, Centrale/SAN BENEDETTO - TRIBUNALE - VIA SONNINO, Codice zona: B2, negozio min 1.600 max 2.600 val. max - 2° semestre 2021),.

Editori privati come il sito Immobiliare.it segnalano che a Marzo 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.376 al metro quadro, con una diminuzione del 2% rispetto a Marzo 2021 (2.427 €/m²).

Dall'analisi delle offerte degli immobili simili in vendita classificati negozi, di ugual prestigio, i prezzi si assestano attorno ai 2.500 €/mq, che si ritiene congruo e applicabile all'immobile oggetto di stima.

Il frazionamento dell'immobile e ripristino del locale indipendente si prevede abbia un costo di euro 20.000 compreso di spese tecniche e oneri amministrativi.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 04/04/2022

Il C.T.U.
Ing. Lai Nicola

ELENCO ALLEGATI:



Lotto 1:

- ✓ Allegato 1 Inquadramento (Allegato 1.1) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 2 -Titoli Abilitativi (Allegato 2.1) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 3 -Catasto e Conservatoria (Allegato 3.1) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 4 -Foto (Allegato 4.1) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 5 -Piante (Allegato 5.1) (Aggiornamento al 04/04/2022)

Lotto 2:

- ✓ Allegato 1 Inquadramento (Allegato 1.2) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 2 -Titoli Abilitativi (Allegato 2.2) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 3 -Catasto e Conservatoria (Allegato 3.2) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 4 -Foto (Allegato 4.2) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 5 -Piante (Allegato 5.2) (Aggiornamento al 04/04/2022)

Lotto 3:

- ✓ Allegato 1 Inquadramento (Allegato 1.3) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 2 -Titoli Abilitativi (Allegato 2.3) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 3 -Catasto e Conservatoria (Allegato 3.3) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 4 -Foto (Allegato 4.3) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 5 -Piante (Allegato 5.3) (Aggiornamento al 04/04/2022)

Lotto 4:

- ✓ Allegato 1 Inquadramento (Allegato 1.4) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 2 -Titoli Abilitativi (Allegato 2.4) (Aggiornamento al 04/04/2022)



- ✓ Allegato 3 -Catasto e Conservatoria (Allegato 3.4) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 4 -Foto (Allegato 4.4) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 5 -Piante (Allegato 5.4) (Aggiornamento al 04/04/2022)

Lotto 5:

- ✓ Allegato 1 Inquadramento (Allegato 1.5) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 2 -Titoli Abilitativi (Allegato 2.5) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 3 -Catasto e Conservatoria (Allegato 3.5) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 4 -Foto (Allegato 4.5) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 5 -Piante (Allegato 5.5) (Aggiornamento al 04/04/2022)

Lotto 6:

- ✓ Allegato 1 Inquadramento (Allegato 1.6) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 2 -Titoli Abilitativi (Allegato 2.6) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 3 -Catasto e Conservatoria (Allegato 3.6) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 4 -Foto (Allegato 4.6) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 5 -Piante (Allegato 5.6) (Aggiornamento al 04/04/2022)

Lotto 7:

- ✓ Allegato 1 Inquadramento (Allegato 1.7) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 2 -Titoli Abilitativi (Allegato 2.7) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 3 -Catasto e Conservatoria (Allegato 3.7) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 4 -Foto (Allegato 4.7) (Aggiornamento al 04/04/2022)
- ✓ Allegato 5 -Piante (Allegato 5.7) (Aggiornamento al 04/04/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Fleming n.12, scala B, interno 8, piano 4 Appartamento sito al 4° Piano di un edificio di 8 piani f.t. ad uso residenziale, dotato di ascensore comune e bene comune non censibile al Piano terra con porzione di piano pilotis assegnato a uso parcheggio esclusivo per accordo condominiale. L'appartamento è dotato di ingresso, ampio salone, studio, cucina, Bagno di servizio, due camere da letto, un bagno destinato alla zona notte, una seconda zona giorno e un ripostiglio. L'appartamento ha una doppia esposizione e lungo i due prospetti e in ognuno di essi è presente un balcone aperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1939, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Edificio è incluso nella Zona Urbanistica B5 / Zone omogenee B confermate, Aree edificabili - private, Piano attuativo Pratica - L053. Superficie immobile lorda 144,67 mq oltre 9,55mq balcone.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Cagliari (CA) - Via Monte Santo n. 66-68, piano T Magazzino con accesso dalla Via Monte Santo 66-68 destinato alla vendita con annesso deposito di merci di mq 119,60 oltre 117,60 mq di cortile attualmente coperto, da demolire.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1772, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B, Sottozona B3 del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Paoli n. 32, piano T Locale commerciale sito al n. 26 della via Paoli, attualmente unito al locale al civico n. 24 , di altra proprietà, dal quale ha accesso. Superficie lorda mq 48,50 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3146, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è identificato all'interno della zona urbanistica B2* / Zone omogenee B ridefinite dello strumento urbanistico vigente. Non sono presenti vincoli particolari se non vincoli di insieme: Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Iglesias (SU) - Corso Matteotti n. 19, piano T-S1 Locale commerciale sito al piano terra, superficie lorda mq 71 con deposito posto nel piano seminterrato con accesso diretto dal C.So Matteotti al civico n. 19 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. L, Part. 1, Sub. 856, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 1, Part. 858, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Zona A - Centro Storico del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Iglesias e normato dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, Piano

del Centro Matrice , Approvato con determina n. - 810/DG del 10/08/2007. A40_06 / Isolato: A40 - Unità minima d'intervento: 06 - Indirizzo: Corso Giacomo Matteotti. L'uso e la tipologia dell'immobile è conforme allo strumento vigente.



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Turritana n. 31, piano T-S1
Locale Commerciale sito al piano terra con accesso diretto dalla Via Turritana n. 31 , con deposito sito al piano S-1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 2396, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Corso Vittorio Emanuele n. 47, piano 1
Appartamento sito al primo piano con ingresso dal Corso Vittorio Emanuele n. 47 della superficie commerciale di 80,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà costituito da Ingresso soggiorno, disimpegno, due stanze, cucina e bagno, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 7933, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A3.

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Dante Alighieri n. 122-124, piano T
Locale commerciale con accesso dal civico 122 della via Dante Cagliari, attualmente unito al locale confinante, di altra proprietà, di superficie commerciale mq 70,40 con accesso dalla via Dante n. 124.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3108, Sub. 66, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: descrizione locale commerciale

