

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ercoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Precisazioni	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Descrizione	12
Confini	13
Consistenza.....	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Dati Catastali	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Composizione lotto.....	19
Titolarità	19
Stato di occupazione	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2.....	21
Precisazioni.....	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	24
Descrizione	25
Confini	26
Consistenza.....	26
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	27
Dati Catastali	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Composizione lotto.....	32
Titolarità	32



Stato di occupazione	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 3.....	34
Precisazioni.....	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	37
Descrizione	38
Confini	39
Consistenza	39
Stato conservativo	40
Parti Comuni.....	40
Dati Catastali	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Composizione lotto.....	45
Titolarità	45
Stato di occupazione	45
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 4.....	46
Precisazioni.....	47
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	49
Descrizione	50
Confini	51
Consistenza.....	51
Stato conservativo	52
Parti Comuni.....	52
Dati Catastali	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Composizione lotto.....	57
Titolarità	57
Stato di occupazione	57
Vincoli od oneri condominiali.....	57



Lotto 5.....	58
Precisazioni.....	59
Provenienze Ventennali	59
Formalità pregiudizievoli	61
Descrizione	62
Confini	63
Consistenza.....	63
Stato conservativo	64
Parti Comuni.....	64
Dati Catastali	64
Cronistoria Dati Catastali.....	64
Normativa urbanistica	65
Regolarità edilizia	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Composizione lotto.....	69
Titolarità	69
Stato di occupazione	69
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Lotto 6.....	71
Precisazioni.....	72
Provenienze Ventennali	72
Formalità pregiudizievoli	74
Descrizione	75
Confini	76
Consistenza.....	76
Stato conservativo	76
Parti Comuni.....	76
Dati Catastali	76
Cronistoria Dati Catastali.....	77
Normativa urbanistica	77
Regolarità edilizia	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Composizione lotto.....	81
Titolarità	81
Stato di occupazione	82
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Lotto 7	83
Precisazioni.....	84



Provenienze Ventennali	84
Formalità pregiudizievoli	86
Descrizione	87
Confini	88
Consistenza	88
Stato conservativo	88
Parti Comuni.....	88
Dati Catastali	89
Cronistoria Dati Catastali.....	89
Normativa urbanistica	90
Regolarità edilizia	92
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Composizione lotto.....	93
Titolarità	94
Stato di occupazione	94
Vincoli od oneri condominiali.....	94
Lotto 8.....	95
Precisazioni.....	96
Provenienze Ventennali	96
Formalità pregiudizievoli	98
Descrizione	99
Confini	100
Consistenza	100
Stato conservativo.....	100
Parti Comuni.....	100
Dati Catastali.....	101
Cronistoria Dati Catastali.....	101
Normativa urbanistica.....	102
Regolarità edilizia.....	104
Caratteristiche costruttive prevalenti	105
Composizione lotto.....	106
Titolarità.....	106
Stato di occupazione	106
Vincoli od oneri condominiali.....	106
Beni non lottizzati	106
Provenienze Ventennali.....	106
Formalità pregiudizievoli.....	107
Dati Catastali.....	108



Cronistoria Dati Catastali.....	108
Titolarià.....	109
Stima / Formazione lotti.....	110
Lotto 1	110
Lotto 2	111
Lotto 3	112
Lotto 4	113
Lotto 5	114
Lotto 6	115
Lotto 7	116
Lotto 8	117
Beni non lottizzati	118



All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Ercoli Alessandro, con studio in Via Machiavelli, 26 - 09129 - Cagliari (CA), email ingegnerealessan@tiscali.it, PEC alessandro.ercoli@ingpec.eu, Tel. 328 4839126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 39°28'49"N 9°10'20"E)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano Terra (Coord. Geografiche: 39°28'49"N 9°10'20"E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1 (Coord. Geografiche: 39°28'49"N 9°10'20"E)
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1 (Coord. Geografiche: 39°28'50"N 9°10'21"E)
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1 (Coord. Geografiche: 39°28'50"N 9°10'20"E)
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1 (Coord. Geografiche: 39°28'50"N 9°10'22"E)
- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1 (Coord. Geografiche: 39°28'50"N 9°10'21"E)
- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1 (Coord. Geografiche: 39°28'50"N 9°10'22"E)
- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Senorbì (SU) - Via Giuseppe Verdi , piano S1-T-1-2





LOTTO 1



PRECISAZIONI

##Si precisa che gli immobili indicati nel pignoramento provengono dalle originarie particelle 724 e 728 del Foglio 11.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità:

Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111.

Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.##

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pili Adamo, segretario del Comune di Sant'Andrea Frius	03/01/1983	44	83
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	03/02/1983	2740	2307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale del Comune di Sant'Andrea Frius	23/05/2006	63	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	12/07/2006	29994	19970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11972	8641
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mandas	27/11/1966	99	240		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44834	29879
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44835	29880
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	1

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11973	8642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mandas	05/08/1968	58	244
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	2
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11974	8643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	19/05/2006	45	195

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono state depositate le 3 note di trascrizione descritte come "Accettazione tacita di eredità" trascritte a Cagliari il 01.06.2020:

1_ai numeri 11972/8641 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757;

2_ai numeri 11973/8642 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/1;

3_ai numeri 11974/8643 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/2;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 02/08/2007
Reg. gen. 32122 - Reg. part. 6223

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Dolia Marcello notaio in Cagliari

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 25631

N° raccolta: 12451

Note: Ipoteca derivante da mutuo per 1.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato per 700.000,00 euro gravante sui mappali 724 e 728 del CT Foglio 11 in Sant'Andrea Frius. Documenti successivi correlati: Annotazione_erogazione parziale_n. 6079 del 12/10/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 7483 del 21/12/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 1709 del 09/04/2008 Si precisa che da detta ipoteca sono stati svincolati i mappali 860 subb 6 e 7 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2747 del 28/07/2010 ed il mappale 863 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2942 del 29/08/2011.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 19/07/2018

Reg. gen. 21586 - Reg. part. 16328

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

Contro **** Omissis ****

- **RETTIFICA verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 03/08/2018

Reg. gen. 23525 - Reg. part. 17731

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota è in rettifica di quella trascritta in data 19.07.2018 ai nn. 21586/16328 per errata indicazione del comune in cui sono siti gli immobili di cui alla unità negoziale n.2. Nello specifico è stata errata l'indicazione del comune indicando il comune di Sant'Andrea Frius invece dell'esatto comune di Senorbì. Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità: Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111. Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.

**** Omissis ****

DESCRIZIONE

Unita` in corso di costruzione_Foglio 11, particella 862, cat. F/3_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius.

Trattasi della casa a schiera numero 1 sistemata nel punto più basso del terreno, a destra per chi percorre la strada privata proveniente da via Satta. Dai dati in possesso del sottoscritto e da rilievi effettuati si è constatato che la muratura di confine con la casa a schiera numero 2 (NON ITERESSATA DALLA PROCEDURA ESECUTIVA) è stata aumentata di circa 15 cm. A sostegno di quanto detto si notano nicchie sparse qua e là nelle camere, che supportano tale tesi. (Vedi Foto Allegate)

Piano seminterrato:



•È stato spostato il confine del lotto verso la rampa

•È stato sostituito il setto all'interno del locale di sgombero con un pilastro, sono state sostituite delle murature portanti di perimetro con due pilastri.

•È stata eliminata una muratura portante del sovrastante pianerottolo di ingresso.

•Sono state modificate le scale esterne che collegano il piano seminterrato e il piano terra.

N.B. Il piano risulta intonacato internamente e esternamente, ma non pavimentato. La destinazione del locale assegnata in progetto, è Locale di Sgombero.

Piano terra:

•È stata realizzata un'unica copertura del loggiato rispetto a due coperture in progetto.

•Sono state modificate le scale che collegano il Piano Terra con il Primo Piano (sono stati aggiunti gradini che diminuiscono la superficie del soggiorno).

•Il bagno è stato ingrandito per fare posto alla doccia.

N.B. Il piano risulta intonacato internamente e esternamente, ma non pavimentato. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico e la predisposizione delle pompe di calore. È privo di porte interne di chiusura degli ambienti (Nella elaborazione grafica sono presenti solo per un miglior risultato). La destinazione dei locali assegnata in progetto, è Soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, ripostiglio.

Piano primo:

•La disposizione delle camere è stata completamente stravolta, il bagno con una camera sono stati contrapposti in conseguenza di ciò il prospetto principale e quello posteriore sono stati modificati. Rispetto al progetto approvato quindi si hanno due prospetti diversi, ciò comporta la presentazione di un accertamento di conformità per modificare la situazione attuale rispetto a quella di progetto. Si ricorda inoltre che è stata variata la veranda coperta. In definitiva ferma restando la liceità della casa in esame, si dovrà regolarizzare presso il Comune di Sant'Andrea Frius il tutto con un accertamento di conformità globale che includa sia le variazioni interne che quelle di cui abbiamo parlato in precedenza.

CONFINI

Il Fabbricato confina a Est con il Mappale al F. 11 Particella 863 (non compreso nella Procedura Esecutiva), a Sud con la strada (facente parte dello stesso complesso immobiliare. F.11 Particelle 852 e 856 Catasto Terreni) comune a tutte le case a schiera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di Sgombero	50,08 mq	55,55 mq	0,50	27,77 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
Cortile/Giardino	103,59 mq	103,59 mq	0,18	18,65 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Loggiato	10,55 mq	10,55 mq	0,40	4,22 mq	2,70 m	SEMINTERRATO

Vano Scala	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Abitazione Zona Giorno	41,94 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,70 m	TERRA ZONA GIORNO
Veranda coperta	10,55 mq	10,55 mq	0,40	4,22 mq	2,70 m	TERRA
Veranda coperta	2,60 mq	2,60 mq	0,40	1,04 mq	2,70 m	TERRA
Veranda coperta	3,68 mq	3,68 mq	0,40	1,47 mq	2,70 m	TERRA
Abitazione Zona Notte	44,57 mq	51,64 mq	1	51,64 mq	2,85 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				159,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta esternamente rifinito, intonacato e tinteggiato. E' provvisto di infissi esterni in legno e portelloni. l'ingresso e dotato di portoncino blindato.

Internamente risulta intonacato in tutta la sua superficie ma non tinteggiato. E' sprovvisto di porte interne su tutti gli ambienti. Risulta dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e predisposizione delle pompe di calore. E' presente un caminetto al Piano Terra. La superficie è priva di pavimentazione sia al Piano Terra, al Piano Primo e nelle verande esterne. I bagni sono privi di sanitari.

Le aree destinate a verde e cortile sono prive di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato, sono quella di confine con gli altri fabbricati essendo costruite a schiera e quella che rappresenta la strada per accedere agli appartamenti (Rampa).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	862			F3					S1_T_1	

Corrispondenza catastale

Il fabbricato in esame è stato accatastato in corso di costruzione, ma al momento dei sopralluoghi sono state trovate delle variazioni rispetto a quanto rappresentato planimetricamente in Catasto Urbano.

risulta infatti partizionato mediante la realizzazione di tramezzatura delle pareti e quindi suddiviso per definire lo spazio stabilito in Progetto.

Una delle prime cose da fare sarà quella di inserire e aggiornare con le nuove planimetrie nel Catasto Urbano, lo stato attuale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 570
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 181
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 724
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 728
Dal 25/07/2008 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 849 Qualità soppresso
Dal 25/07/2008 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 862
Dal 25/07/2008 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 852
Dal 04/08/2008 al 06/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 862 Categoria F3 Piano S1_T_1
Dal 25/08/2008 al 25/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 854 Qualità soppresso
Dal 25/08/2008 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 856

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allega la visura storica dell'immobile Foglio 11 particella 865 da cui si evince l'annotazione dell'errore riportato nella indicazione della costituzione mappale 862 in seguito alla soppressione del mappale 849.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade Zona omogenea B - Sottozona B2 di completamento residenziale recente.

Densità edilizia



Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Sottozona B2- Completamento residenziale recente

Riguarda le parti di territorio indicate nella cartografia alla Tav. n° 5 - Zonizzazione, con la lettera B2, nelle quali è in atto una fase di edificazione recente, secondo le caratteristiche e le tipologie derivanti dalla normativa del precedente Programma di Fabbricazione.

Attuazione

- singole concessioni
- piani di recupero

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per lotti, la cui superficie lotti edificabili (sl) non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona.

L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi.

La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione.

Destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Altezza

L'altezza massima di zona è di metri 8,00.

Distacchi

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4,00. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricato e mezzzeria stradale, di metri 6.0 ovvero metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2.0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, la Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione al diritto dei terzi.

Tipologie

Le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, eliminare inserimenti discordanti e superfetazioni e rapportarsi correttamente alle finiture e alle colorazioni degli edifici al contorno.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di

sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' stata rilasciata concessione edilizia N. 47 Prot. N. 424 Prat. N. 01/07 DEL 22 MARZO 2007 a nome di MENHIR Immobiliare s.r.l., riportante la dicitura "CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 UNITA' ABITATIVE E N. DUE UNITA' AD USO UFFICIO

Si allega agli atti.

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

Le costruzioni sono realizzate come segue:

- Le fondazioni del tipo in c.a.;
- Il vespaio è presumibilmente di pietrame a secco e verrà sparso superficialmente con materiale minuto;
- L'impermeabilizzazione delle fondazioni è stata eseguita con guaina taglia muro da mm 3;
- La muratura portante in mattoni laterizi forati tipo "poroton";
- I solai del tipo misto, in travetti con interposte pignatte in laterizio e sovrastante caldana in cls;
- Le coperture con piccola e grossa orditura in legno;
- I loggiati del piano terra con piccola e grossa orditura in legno;
- Le scale in c.a.;
- Il manto di copertura con tegole portoghesi;
- I tramezzi in mattoni laterizi forati delle dimensioni di cm 8x15x30, in opera con malta cementizia;
- L'intonaco del tipo finito al fratazzo fino, sia quello interno che quello esterno;
- Il pavimento non è stato eseguito
- Il rivestimento del bagno e della cucina non sono stati eseguiti.
- I bagni sprovvisti di una vasca, una doccia, un w.c., un bidè e un lavabo;
- L'angolo cottura sprovvisto di cappa aspirante con tubazione esterna;
- La tinteggiatura interna non è stata eseguita;
- La tinteggiatura esterna con pittura al quarzo;
- Le soglie in marmo;
- Gli infissi esterni in legno;
- L'impianto elettrico, idrico e fognario è collegato alla rete pubblica esistente sulla via Satta;
- Le recinzioni sulla via Satta e sulla strada privata in muratura con ringhiera in ferro battuto non è stata eseguita;
- E' stata realizzata la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con pompe di calore;
- Per le auto è stato previsto un parcheggio pari al 10% del volume di ogni costruzione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Sul bene non esistono vincoli e oneri condominiali. Successivamente all'acquisto i proprietari si dovranno costituire in condominio per gestire la parte comune.





LOTTO 2



PRECISAZIONI

##Si precisa che gli immobili indicati nel pignoramento provengono dalle originarie particelle 724 e 728 del Foglio 11.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità:

Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111.

Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.##

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pili Adamo, segretario del Comune di Sant'Andrea Frius	03/01/1983	44	83
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	03/02/1983	2740	2307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale del Comune di Sant'Andrea Frius	23/05/2006	63	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	12/07/2006	29994	19970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11973	8642
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mandas	05/08/1968	58	244		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	2
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11974	8643
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cagliari	19/05/2006	45	195		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44835	29880
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11972	8641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mandas	27/11/1966	99	240
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Dolia Marcello, notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44834	29879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono state depositate le 3 note di trascrizione descritte come "Accettazione tacita di eredità" trascritte a Cagliari il 01.06.2020:

1_ai numeri 11972/8641 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757;

2_ai numeri 11973/8642 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/1;

3_ai numeri 11974/8643 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/2;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 02/08/2007
Reg. gen. 32122 - Reg. part. 6223

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Dolia Marcello notaio in Cagliari

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 25631

N° raccolta: 12451

Note: Ipoteca derivante da mutuo per 1.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato per 700.000,00 euro gravante sui mappali 724 e 728 del CT Foglio 11 in Sant'Andrea Frius. Documenti successivi correlati: Annotazione_erogazione parziale_n. 6079 del 12/10/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 7483 del 21/12/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 1709 del 09/04/2008 Si precisa che da detta ipoteca sono stati svincolati i mappali 860 subb 6 e 7 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2747 del 28/07/2010 ed il mappale 863 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2942 del 29/08/2011.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 19/07/2018

Reg. gen. 21586 - Reg. part. 16328

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

Contro **** Omissis ****

- **RETTIFICA verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 03/08/2018

Reg. gen. 23525 - Reg. part. 17731

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota è in rettifica di quella trascritta in data 19.07.2018 ai nn. 21586/16328 per errata indicazione del comune in cui sono siti gli immobili di cui alla unità negoziale n.2. Nello specifico è stata errata l'indicazione del comune indicando il comune di Sant'Andrea Frius invece dell'esatto comune di Senorbì. Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità: Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111. Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.

**** Omissis ****

DESCRIZIONE

Unità in corso di costruzione Foglio 11, particella 851, cat. F/3_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius

Trattasi della casa a schiera numero 1 sistemata nel punto più basso del terreno, a destra per chi percorre la strada privata proveniente da via Satta. Dai dati in possesso del sottoscritto e da rilievi effettuati si è constatato che la muratura di confine con la casa a schiera numero 2 (NON ITERESSATA DALLA PROCEDURA ESECUTIVA) è stata aumentata di circa 15 cm. A sostegno di quanto detto si notano nicchie sparse qua e là nelle camere, che supportano tale tesi. (Vedi Foto Allegate)

Piano seminterrato:



• Per ragioni tecniche operative non è stato possibile realizzare il posto auto al piano seminterrato e questo è di conseguenza diventato un locale di sgombero, il posto auto è stato ricavato posteriormente nell'area di confine del lotto e la casa schiera.

• Sono state realizzate due bocche di lupo nella parte posteriore del locale che si sviluppano nella zona del posto auto. (Vedi Foto Allegate)

• È stato sostituito il setto all'interno del locale di sgombero con un pilastro, sono state sostituite delle murature portanti di perimetro con due pilastri.

• È stata eliminata una muratura portante del sovrastante pianerottolo di ingresso.

• Sono state modificate le scale esterne che collegano il piano seminterrato e il piano terra.

N.B. Il piano risulta intonacato internamente e esternamente, ma non pavimentato. La destinazione del locale assegnata in progetto, è Locale di Sgombero e non posto auto.

Piano terra:

• È stata realizzata un'unica copertura del loggiato rispetto a due coperture in progetto.

• Sono state modificate le scale che collegano il Piano Terra con il Primo Piano (sono stati aggiunti gradini che diminuiscono la superficie del soggiorno).

• Il bagno è stato ingrandito per fare posto alla doccia.

N.B. Il piano risulta intonacato internamente e esternamente, ma non pavimentato. Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico e la predisposizione delle pompe di calore. È privo di porte interne a chiusura degli ambienti (Nella elaborazione grafica sono presenti solo per un miglior risultato). La destinazione dei locali assegnata in progetto, è Soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, ripostiglio. L'altezza netta del Piano è di m. 2,70.

Piano primo:

• La disposizione delle camere è stata completamente stravolta, il bagno con una camera sono stati contrapposti in conseguenza di ciò il prospetto principale e quello posteriore sono stati modificati. Rispetto al progetto approvato quindi si hanno due prospetti diversi, ciò comporta la presentazione di un accertamento di conformità per modificare la situazione attuale rispetto a quella di progetto. Si ricorda inoltre che è stata variata la veranda coperta.

• In definitiva, ferma restando la liceità della casa in esame, si dovrà regolarizzare presso il Comune di Sant'Andrea Frius il tutto con un accertamento di conformità globale che includa sia le variazioni interne che quelle di cui abbiamo parlato in precedenza.

CONFINI

Il Fabbricato confina a Ovest con il Mappale al F. 11 Particella 863 (non compreso nella Procedura Esecutiva), a Sud/Est con la strada (facente parte dello stesso complesso immobiliare. F.11 Particelle 852 e 856 Catasto Terreni) comune a tutte le case a schiera. A Nord con la Via Satta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Locale di Sgombero	46,05 mq	53,63 mq	0,50	26,82 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
Vano Scala	13,94 mq	13,94 mq	0,20	2,79 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Abitazione Zona Giorno	41,97 mq	49,19 mq	1	49,19 mq	2,70 m	TERRA ZONA GIORNO
Veranda coperta	10,58 mq	10,58 mq	0,40	4,23 mq	2,70 m	TERRA
Veranda coperta	2,60 mq	2,60 mq	0,40	1,04 mq	2,70 m	TERRA
Veranda coperta	2,53 mq	2,53 mq	0,40	1,01 mq	2,70 m	TERRA
Cortile/Giardino	36,49 mq	36,49 mq	0,18	6,57 mq	0,00 m	TERRA
Posto auto scoperto	37,17 mq	37,17 mq	0,25	9,29 mq	0,00 m	TERRA
Abitazione Zona Notte	44,57 mq	51,63 mq	1	51,63 mq	2,85 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				152,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta esternamente rifinito, intonacato e tinteggiato. E' provvisto di infissi esterni in legno e portelloni. l'ingresso e dotato di portoncino blindato.

Internamente risulta intonacato in tutta la sua superficie ma non tinteggiato. E' sprovvisto di porte interne su tutti gli ambienti. Risulta dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e predisposizione delle pompe di calore. E' presente un caminetto al Piano Terra. La superficie è priva di pavimentazione sia al Piano Terra, al Piano Primo e nelle verande esterne. I bagni sono privi di sanitari.

Le aree destinate a verde e cortile sono prive di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato, sono quella di confine con gli altri fabbricati essendo costruite a schiera e quella che rappresenta la strada per accedere agli appartamenti (Rampa).

DATI CATASTALI

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

11	851		F3	S1_T_1
----	-----	--	----	--------

Corrispondenza catastale

Il fabbricato in esame è stato accatastato in corso di costruzione, ma al momento dei sopralluoghi sono state trovate delle variazioni rispetto a quanto rappresentato planimetricamente in Catasto Urbano.

risulta infatti partizionato mediante la realizzazione di tramezzatura delle pareti e quindi suddiviso per definire lo spazio stabilito in Progetto.

Una delle prime cose da fare sarà quella di inserire e aggiornare con le nuove planimetrie nel Catasto Urbano, lo stato attuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 181
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 724
Dal 25/07/2008 al 09/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 851
Dal 25/07/2008 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 852
Dal 04/08/2008 al 06/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 851 Categoria F3 Piano S1_T_1
Dal 25/08/2008 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 856

Indicare se i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade Zona omogenea B - Sottozona B2 di completamento residenziale recente.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Sottozona B2- Completamento residenziale recente

Riguarda le parti di territorio indicate nella cartografia alla Tav. n° 5 - Zonizzazione,

con la lettera B2, nelle quali è in atto una fase di edificazione recente, secondo le

caratteristiche e le tipologie derivanti dalla normativa del precedente Programma di Fabbricazione.

Attuazione

- singole concessioni
- piani di recupero

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per lotti, la cui superficie lotti edificabili (sl) non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona.

L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi.

La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione.

Destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Altezza

L'altezza massima di zona è di metri 8,00.

Distacchi

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4,00. In caso di nuovo allineamento dovrà

essere verificato un distacco fra fabbricato e mezzzeria stradale, di metri 6.0 ovvero metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2.0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, la Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione al diritto dei terzi.

Tipologie

Le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, eliminare inserimenti discordanti e superfetazioni e rapportarsi correttamente alle finiture e alle colorazioni degli edifici al contorno.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di

sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stata rilasciata concessione edilizia N. 47 Prot. N. 424 Prat. N. 01/07 DEL 22 MARZO 2007 a nome di MENHIR Immobiliare s.r.l., riportante la dicitura "CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 UNITA' ABITATIVE E N. DUE UNITA' AD USO UFFICIO

Si allega agli atti.

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

Le costruzioni sono realizzate come segue:

- Le fondazioni del tipo in c.a.;
- Il vespaio è presumibilmente di pietrame a secco e verrà sparsa superficialmente con materiale minuto;
- L'impermeabilizzazione delle fondazioni è stata eseguita con guaina taglia muro da mm 3;
- La muratura portante in mattoni laterizi forati tipo "poroton";
- I solai del tipo misto, in travetti con interposte pignatte in laterizio e sovrastante caldana in cls;
- Le coperture con piccola e grossa orditura in legno;

•I loggiati del piano terra con piccola e grossa orditura in legno;

•Le scale in c.a.;

•Il manto di copertura con tegole portoghesi;

•I tramezzi in mattoni laterizi forati delle dimensioni di cm 8x15x30, in opera con malta cementizia;

•L'intonaco del tipo finito al fratazzo fino, sia quello interno che quello esterno;

•Il pavimento non è stato eseguito

•Il rivestimento del bagno e della cucina non sono stati eseguiti.

•I bagni sprovvisti di una vasca, una doccia, un w.c., un bidè e un lavabo;

•L'angolo cottura sprovvisto di cappa aspirante con tubazione esterna;

•La tinteggiatura interna non è stata eseguita;

•La tinteggiatura esterna con pittura al quarzo;

•Le soglie in marmo;

•Gli infissi esterni in legno;

•L'impianto elettrico, idrico e fognario è collegato alla rete pubblica esistente sulla via Satta;

•Le recinzioni sulla via Satta e sulla strada privata in muratura con ringhiera in ferro battuto non è stata eseguita;

•E' stata realizzata la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con pompe di calore;

•Per le auto è stato previsto un parcheggio pari al 10% del volume di ogni costruzione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Sul bene non esistono vincoli e oneri condominiali. Successivamente all'acquisto i proprietari si dovranno costituire in condominio per gestire la parte comune.





LOTTO 3



PRECISAZIONI

##Si precisa che gli immobili indicati nel pignoramento provengono dalle originarie particelle 724 e 728 del Foglio 11.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità:

Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111.

Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.##

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pili Adamo, segretario del Comune di Sant'Andrea Frius	03/01/1983	44	83
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	03/02/1983	2740	2307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale del Comune di Sant'Andrea Frius	23/05/2006	63	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	12/07/2006	29994	19970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11973	8642
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mandas	05/08/1968	58	244		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	2
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11974	8643
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cagliari	19/05/2006	45	195		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44835	29880
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11972	8641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mandas	27/11/1966	99	240
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Dolia Marcello, notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44834	29879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono state depositate le 3 note di trascrizione descritte come "Accettazione tacita di eredità" trascritte a Cagliari il 01.06.2020:

1_ai numeri 11972/8641 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757;

2_ai numeri 11973/8642 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/1;

3_ai numeri 11974/8643 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/2;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 02/08/2007
Reg. gen. 32122 - Reg. part. 6223

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Dolia Marcello notaio in Cagliari

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 25631

N° raccolta: 12451

Note: Ipoteca derivante da mutuo per 1.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato per 700.000,00 euro gravante sui mappali 724 e 728 del CT Foglio 11 in Sant'Andrea Frius. Documenti successivi correlati: Annotazione_erogazione parziale_n. 6079 del 12/10/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 7483 del 21/12/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 1709 del 09/04/2008 Si precisa che da detta ipoteca sono stati svincolati i mappali 860 subb 6 e 7 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2747 del 28/07/2010 ed il mappale 863 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2942 del 29/08/2011.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 19/07/2018

Reg. gen. 21586 - Reg. part. 16328

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

Contro **** Omissis ****

- **RETTIFICA verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 03/08/2018

Reg. gen. 23525 - Reg. part. 17731

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota è in rettifica di quella trascritta in data 19.07.2018 ai nn. 21586/16328 per errata indicazione del comune in cui sono siti gli immobili di cui alla unità negoziale n.2. Nello specifico è stata errata l'indicazione del comune indicando il comune di Sant'Andrea Frius invece dell'esatto comune di Senorbì. Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità: Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111. Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.

**** Omissis ****

DESCRIZIONE

Unita` in corso di costruzione_Foglio 11, particella 857, cat. F/3_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius

Trattasi della casa a schiera numero quattro sistemata nel punto più basso del terreno, a sinistra per chi percorre la strada privata proveniente da via Satta. Dai dati in possesso del sottoscritto e da rilievi effettuati si è constatato che la muratura di confine con la casa a schiera numero 5 è stata aumentata di circa 15 cm. A sostegno di quanto detto si notano nicchie sparsi qua e là nelle camere che supportano tale ipotesi.

Piano seminterrato:



•È stato spostato il confine del lotto verso la rampa

•È stato sostituito il setto all'interno del locale di sgombero con un pilastro, sono stati sostituiti delle murature portanti di perimetro con due pilastri.

•È stato eliminata una muratura portante del sovrastante pianerottolo di ingresso, (vuoto tecnico).

Piano terra:

•Sono state modificate le scale che collegano il Piano Terra con il Primo Piano (sono stati aggiunti gradini che diminuiscono la superficie del soggiorno).

•È stato demolito un piccolo 3:30 prima del sottoscala.

•È stata realizzata un'unica copertura del loggiato rispetto a due coperture in progetto.

Piano Primo:

•La disposizione delle camere è stata completamente stravolta, il bagno con una camera sono stati contrapposti in conseguenza di ciò il prospetto principale e quello posteriore sono stati modificati. Rispetto al progetto approvato quindi si hanno due prospetti diversi, ciò comporta la presentazione di un accertamento di conformità per modificare la situazione attuale rispetto a quella di progetto. Si ricorda inoltre che è stata variata la veranda coperta. In definitiva ferma restando la liceità della casa in esame, si dovrà regolarizzare presso il Comune di Sant'Andrea Frius il tutto con un accertamento di conformità globale che includa sia le variazioni interne che quelle di cui abbiamo parlato in precedenza.

CONFINI

Il Fabbricato confina a Est con il Mappale al F. 11 Particella 859, a Sud con giardino di proprietà. A Nord con la strada (facente parte dello stesso complesso immobiliare. F.11 Particelle 852 e 856 Catasto Terreni) comune a tutte le case a schiera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di Sgombero	49,14 mq	54,39 mq	0,50	27,20 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
Cortile/Giardino	104,28 mq	104,28 mq	0,18	18,77 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Loggiato	10,55 mq	10,55 mq	0,40	4,22 mq	2,70 m	SEMINTERRATO
Vano Scala	7,32 mq	7,32 mq	0,20	1,46 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Abitazione Zona Giorno	41,96 mq	49,03 mq	1	49,03 mq	2,70 m	TERRA ZONA GIORNO
Veranda coperta	10,57 mq	10,57 mq	0,40	4,23 mq	2,70 m	TERRA
Veranda coperta	2,61 mq	2,61 mq	0,40	1,04 mq	2,70 m	TERRA
Veranda coperta	2,60 mq	2,60 mq	0,40	1,04 mq	2,70 m	TERRA

Abitazione Zona Notte	44,57 mq	51,62 mq	1	51,62 mq	2,85 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				158,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,61 mq		

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta esternamente rifinito, intonacato e tinteggiato. E' provvisto di infissi esterni in legno e portelloni. l'ingresso e dotato di portoncino blindato.

Internamente risulta intonacato in tutta la sua superficie ma non tinteggiato. E' sprovvisto di porte interne su tutti gli ambienti. Risulta dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e predisposizione delle pompe di calore. E' presente un caminetto al Piano Terra. La superficie è priva di pavimentazione sia al Piano Terra, al Piano Primo e nelle verande esterne. I bagni sono privi di sanitari.

Le aree destinate a verde e cortile sono prive di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato, sono quella di confine con gli altri fabbricati essendo costruite a schiera e quella che rappresenta la strada per accedere agli appartamenti (Rampa).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	857			F3					S1_T_1	

Corrispondenza catastale

Il fabbricato in esame è stato accatastato in corso di costruzione, ma al momento dei sopralluoghi sono state trovate delle variazioni rispetto a quanto rappresentato planimetricamente in Catasto Urbano.

risulta infatti partizionato mediante la realizzazione di tramezzatura delle pareti e quindi suddiviso per definire lo spazio stabilito in Progetto.

Una delle prime cose da fare sarà quella di inserire e aggiornare con le nuove planimetrie nel Catasto Urbano, lo stato attuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 570
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 181
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 724
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 728
Dal 25/07/2008 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 857
Dal 25/07/2008 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 852
Dal 04/08/2008 al 06/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 857 Categoria F3 Piano S1_T_1
Dal 25/08/2008 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 856

Indicare se i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade Zona omogenea B - Sottozona B2 di completamento residenziale recente.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Sottozona B2- Completamento residenziale recente

Riguarda le parti di territorio indicate nella cartografia alla Tav. n° 5 - Zonizzazione, con la lettera B2, nelle quali è in atto una fase di edificazione recente, secondo le caratteristiche e le tipologie derivanti dalla normativa del precedente Programma di Fabbricazione.

Attuazione

- singole concessioni
- piani di recupero

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per lotti, la cui superficie lotti edificabili (sl) non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da

aree soggette a diversa destinazione di zona.

L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi.

La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione.

Destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Altezza

L'altezza massima di zona è di metri 8,00.

Distacchi

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4,00. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricato e mezzzeria stradale, di metri 6.0 ovvero metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2.0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non

inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, la Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione al diritto dei terzi.

Tipologie

Le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, eliminare inserimenti discordanti e superfetazioni e rapportarsi correttamente alle finiture e alle colorazioni degli edifici al contorno.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le

REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stata rilasciata concessione edilizia N. 47 Prot. N. 424 Prat. N. 01/07 DEL 22 MARZO 2007 a nome di MENHIR Immobiliare s.r.l., riportante la dicitura "CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 UNITA' ABITATIVE E N. DUE UNITA' AD USO UFFICIO

Si allega agli atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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

Le costruzioni sono realizzate come segue:

- Le fondazioni del tipo in c.a.;
- Il vespaio è presumibilmente di pietrame a secco e verrà sparso superficialmente con materiale minuto;
- L'impermeabilizzazione delle fondazioni è stata eseguita con guaina taglia muro da mm 3;
- La muratura portante in mattoni laterizi forati tipo "poroton";
- I solai del tipo misto, in travetti con interposte pignatte in laterizio e sovrastante caldana in cls;
- Le coperture con piccola e grossa orditura in legno;
- I loggiati del piano terra con piccola e grossa orditura in legno;
- Le scale in c.a.;
- Il manto di copertura con tegole portoghesi;
- I tramezzi in mattoni laterizi forati delle dimensioni di cm 8x15x30, in opera con malta cementizia;
- L'intonaco del tipo finito al fratazzo fino, sia quello interno che quello esterno;
- Il pavimento non è stato eseguito
- Il rivestimento del bagno e della cucina non sono stati eseguiti.
- I bagni sprovvisti di una vasca, una doccia, un w.c., un bidè e un lavabo;

•L'angolo cottura sprovvisto di cappa aspirante con tubazione esterna;

•La tinteggiatura interna non è stata eseguita;

•La tinteggiatura esterna con pittura al quarzo;

•Le soglie in marmo;

•Gli infissi esterni in legno;

•L'impianto elettrico, idrico e fognario è collegato alla rete pubblica esistente sulla via Satta;

•Le recinzioni sulla via Satta e sulla strada privata in muratura con ringhiera in ferro battuto non è stata eseguita;

•E' stata realizzata la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con pompe di calore;

•Per le auto è stato previsto un parcheggio pari al 10% del volume di ogni costruzione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene non esistono vincoli e oneri condominiali. Successivamente all'acquisto i proprietari si dovranno costituire in condominio per gestire la parte comune.



LOTTO 4



PRECISAZIONI

##Si precisa che gli immobili indicati nel pignoramento provengono dalle originarie particelle 724 e 728 del Foglio 11.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità:

Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111.

Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.##

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pili Adamo, segretario del Comune di Sant'Andrea Frius	03/01/1983	44	83
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	03/02/1983	2740	2307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale del Comune di Sant'Andrea Frius	23/05/2006	63	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	12/07/2006	29994	19970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11973	8642
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mandas	05/08/1968	58	244		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	2
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11974	8643
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cagliari	19/05/2006	45	195		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44835	29880
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11972	8641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mandas	27/11/1966	99	240
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Dolia Marcello, notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44834	29879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono state depositate le 3 note di trascrizione descritte come "Accettazione tacita di eredità" trascritte a Cagliari il 01.06.2020:

1_ai numeri 11972/8641 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757;

2_ai numeri 11973/8642 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/1;

3_ai numeri 11974/8643 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/2;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 02/08/2007
Reg. gen. 32122 - Reg. part. 6223

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Dolia Marcello notaio in Cagliari

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 25631

N° raccolta: 12451

Note: Ipoteca derivante da mutuo per 1.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato per 700.000,00 euro gravante sui mappali 724 e 728 del CT Foglio 11 in Sant'Andrea Frius. Documenti successivi correlati: Annotazione_erogazione parziale_n. 6079 del 12/10/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 7483 del 21/12/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 1709 del 09/04/2008 Si precisa che da detta ipoteca sono stati svincolati i mappali 860 subb 6 e 7 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2747 del 28/07/2010 ed il mappale 863 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2942 del 29/08/2011.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 19/07/2018

Reg. gen. 21586 - Reg. part. 16328

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

Contro **** Omissis ****

- **RETTIFICA verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 03/08/2018

Reg. gen. 23525 - Reg. part. 17731

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota è in rettifica di quella trascritta in data 19.07.2018 ai nn. 21586/16328 per errata indicazione del comune in cui sono siti gli immobili di cui alla unità negoziale n.2. Nello specifico è stata errata l'indicazione del comune indicando il comune di Sant'Andrea Frius invece dell'esatto comune di Senorbì. Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità: Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111. Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.

**** Omissis ****

DESCRIZIONE

Unita` in corso di costruzione_Foglio 11, particella 858, cat. F/3_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius

Piano seminterrato:

- eliminata la scala posteriore;
- eliminata muratura che sosteneva il pianerottolo situato posteriormente e realizzato un pilastro all'estremità;

•modificata la scala esterna che collega il Piano Seminterrato con il piano Terra (aumentati il numero dei gradini);

•eliminata la muratura in corrispondenza del pianerottolo al Piano Terra (Sostituito con un Pilastro sull'angolo estremo);

•eliminato il setto in c.a. e sostituito con due pilastri (realizzati in corrispondenza della scala di collegamento tra il Piano Terra e il Piano Primo)

Piano Terra:

•La scala ha subito una variazione con un aumento di gradini verso il salone pranzo

•Il salone è stato rimpicciolito dalla parte del bagno in quanto questo è stato aumentato di superficie

•Si è notata una diminuzione in larghezza del soggiorno pranzo in quanto secondo il sottoscritto le murature perimetrali confinante con la casa a schiera numero 6 e la casa schiera numero 4 sono state aumentate di spessore per meglio isolarle dalle abitazioni confinanti per cui in definitiva nel salone ci sono 15 cm in meno da una parte e dall'altra e quindi la misura passa da 8,20 mt a 7,90

Piano Primo

Su questo piano non ci sono state grosse variazioni se non qualche modifica divisoria sulle camere.

CONFINI

Il Fabbricato confina a Est con il Mappale al F. 11 Particella 864 , a Sud con il Mappale al F. 11 Particella 857, a Nord con la strada (facente parte dello stesso complesso immobiliare. F.11 Particelle 852 e 856 Catasto Terreni) comune a tutte le case a schiera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	52,07 mq	59,10 mq	0,60	35,46 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
Cortile/Giardino	37,72 mq	37,72 mq	0,18	6,79 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Rampa Posto Auto	15,22 mq	15,22 mq	0,18	2,74 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Vano Scala	14,52 mq	14,52 mq	0,20	2,90 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Abitazione Zona Giorno	51,89 mq	51,89 mq	1	51,89 mq	2,70 m	TERRA ZONA GIORNO
Veranda coperta	5,99 mq	5,99 mq	0,40	2,40 mq	2,70 m	TERRA
Veranda coperta	5,26 mq	5,26 mq	0,40	2,10 mq	2,70 m	TERRA
Abitazione Zona Notte	52,04 mq	59,08 mq	1	59,08 mq	2,85 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				163,36 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	163,36 mq	

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta esternamente rifinito, intonacato e tinteggiato. E' provvisto di infissi esterni in legno e portelloni. l'ingresso e dotato di portoncino blindato.

Internamente risulta intonacato in tutta la sua superficie ma non tinteggiato. E' sprovvisto di porte interne su tutti gli ambienti. Risulta dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e predisposizione delle pompe di calore. E' presente un caminetto al Piano Terra. La superficie è priva di pavimentazione sia al Piano Terra, al Piano Primo e nelle verande esterne. I bagni sono privi di sanitari.

Le aree destinate a verde e cortile sono prive di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato, sono quella di confine con gli altri fabbricati essendo costruite a schiera e quella che rappresenta la strada per accedere agli appartamenti (Rampa).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	858			F3					S1_T_1	

Corrispondenza catastale

Il fabbricato in esame è stato accatastato in corso di costruzione, ma al momento dei sopralluoghi sono state trovate delle variazioni rispetto a quanto rappresentato planimetricamente in Catasto Urbano.

risulta infatti partizionato mediante la realizzazione di tramezzatura delle pareti e quindi suddiviso per definire lo spazio stabilito in Progetto.

Una delle prime cose da fare sarà quella di inserire e aggiornare con le nuove planimetrie nel Catasto Urbano, lo stato attuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni

		Fig. 11, Part. 570
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 181
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 724
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 728
Dal 25/07/2008 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 858
Dal 25/07/2008 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 852
Dal 04/08/2008 al 06/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 858 Categoria F3 Piano S1_T 1
Dal 25/08/2008 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 856

Indicare se i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade Zona omogenea B - Sottozona B2 di completamento residenziale recente.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Sottozona B2- Completamento residenziale recente

Riguarda le parti di territorio indicate nella cartografia alla Tav. n° 5 - Zonizzazione, con la lettera B2, nelle quali è in atto una fase di edificazione recente, secondo le caratteristiche e le tipologie derivanti dalla normativa del precedente Programma di Fabbricazione.

Attuazione

- singole concessioni
- piani di recupero

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per lotti, la cui superficie lotti edificabili (sl) non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona.

L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato

all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi.

La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione.

Destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Altezza

L'altezza massima di zona è di metri 8,00.

Distacchi

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4,00. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricato e mezzzeria stradale, di metri 6.0 ovvero metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2.0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate -

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' stata rilasciata concessione edilizia N. 47 Prot. N. 424 Prat. N. 01/07 DEL 22 MARZO 2007 a nome di MENHIR Immobiliare s.r.l., riportante la dicitura "CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 UNITA' ABITATIVE E N. DUE UNITA' AD USO UFFICIO

Si allega agli atti.

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.

E' stata rilasciata concessione edilizia N. 47 Prot. N. 424 Prat. N. 01/07 DEL 22 MARZO 2007 a nome di MENHIR Immobiliare s.r.l., riportante la dicitura "CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 UNITA' ABITATIVE E N. DUE UNITA' AD USO UFFICIO

Si allega agli atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le costruzioni sono realizzate come segue:

- Le fondazioni del tipo in c.a.;
- Il vespaio è presumibilmente di pietrame a secco e verrà sparso superficialmente con materiale minuto;
- L'impermeabilizzazione delle fondazioni è stata eseguita con guaina taglia muro da mm 3;
- La muratura portante in mattoni laterizi forati tipo "poroton";
- I solai del tipo misto, in travetti con interposte pignatte in laterizio e sovrastante caldana in cls;
- Le coperture con piccola e grossa orditura in legno;
- I loggiati del piano terra con piccola e grossa orditura in legno;
- Le scale in c.a.;
- Il manto di copertura con tegole portoghesi;
- I tramezzi in mattoni laterizi forati delle dimensioni di cm 8x15x30, in opera con malta cementizia;
- L'intonaco del tipo finito al fratazzo fino, sia quello interno che quello esterno;

•Il pavimento non è stato eseguito

•Il rivestimento del bagno e della cucina non sono stati eseguiti.

•I bagni sprovvisti di una vasca, una doccia, un w.c., un bidè e un lavabo;

•L'angolo cottura sprovvisto di cappa aspirante con tubazione esterna;

•La tinteggiatura interna non è stata eseguita;

•La tinteggiatura esterna con pittura al quarzo;

•Le soglie in marmo;

•Gli infissi esterni in legno;

•L'impianto elettrico, idrico e fognario è collegato alla rete pubblica esistente sulla via Satta;

•Le recinzioni sulla via Satta e sulla strada privata in muratura con ringhiera in ferro battuto non è stata eseguita;

•E' stata realizzata la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con pompe di calore;

•Per le auto è stato previsto un parcheggio pari al 10% del volume di ogni costruzione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sul bene non esistono vincoli e oneri condominiali. Successivamente all'acquisto i proprietari si dovranno costituire in condominio per gestire la parte comune.



LOTTO 5



PRECISAZIONI

##Si precisa che gli immobili indicati nel pignoramento provengono dalle originarie particelle 724 e 728 del Foglio 11.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità:

Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111.

Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.##

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pili Adamo, segretario del Comune di Sant'Andrea Frius	03/01/1983	44	83
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	03/02/1983	2740	2307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale del Comune di Sant'Andrea Frius	23/05/2006	63	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	12/07/2006	29994	19970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11973	8642
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mandas	05/08/1968	58	244		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	2
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11974	8643
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cagliari	19/05/2006	45	195		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44835	29880
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11972	8641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mandas	27/11/1966	99	240
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Dolia Marcello, notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44834	29879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono state depositate le 3 note di trascrizione descritte come "Accettazione tacita di eredità" trascritte a Cagliari il 01.06.2020:

1_ai numeri 11972/8641 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757;

2_ai numeri 11973/8642 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/1;

3_ai numeri 11974/8643 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/2;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 02/08/2007
Reg. gen. 32122 - Reg. part. 6223

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Dolia Marcello notaio in Cagliari

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 25631

N° raccolta: 12451

Note: Ipoteca derivante da mutuo per 1.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato per 700.000,00 euro gravante sui mappali 724 e 728 del CT Foglio 11 in Sant'Andrea Frius. Documenti successivi correlati: Annotazione_erogazione parziale_n. 6079 del 12/10/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 7483 del 21/12/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 1709 del 09/04/2008 Si precisa che da detta ipoteca sono stati svincolati i mappali 860 subb 6 e 7 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2747 del 28/07/2010 ed il mappale 863 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2942 del 29/08/2011.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 19/07/2018

Reg. gen. 21586 - Reg. part. 16328

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

Contro **** Omissis ****

- **RETTIFICA verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 03/08/2018

Reg. gen. 23525 - Reg. part. 17731

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota è in rettifica di quella trascritta in data 19.07.2018 ai nn. 21586/16328 per errata indicazione del comune in cui sono siti gli immobili di cui alla unità negoziale n.2. Nello specifico è stata errata l'indicazione del comune indicando il comune di Sant'Andrea Frius invece dell'esatto comune di Senorbì. Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità: Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111. Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.

**** Omissis ****

DESCRIZIONE

Unita` in corso di costruzione_Foglio 11, particella 864, cat. F/3_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius

È situata a capo schiera a ridosso della strada Comunale. È dotata di rampa per il parcheggio situato al Piano Seminterrato e collegata direttamente con la strada Comunale.

L'abitazione ha diverse modifiche rispetto al progetto approvato:

Piano seminterrato:



•Le modifiche interessano la realizzazione di un pilastro al posto del setto in cemento armato, la modifica delle scale che collega esternamente il piano seminterrato e il piano terra. Le scale come detto in precedenza sono state modificate integralmente, infatti esse partono direttamente dal piano seminterrato con un pianerottolo a livello stradale e proseguono verso il piano terra direttamente su un pianerottolo che è stato anch'esso allargato rispetto a quello di progetto. In conseguenza di ciò, l'ingresso principale all'abitazione composto da una porta blindata è stato spostato al centro mentre prima, in progetto, era sulla sinistra per chi guarda dall'esterno.

Piano Terra:

•Modifiche interessano il loggiato, questi copriva solamente la parte che si affaccia ad angolo mentre adesso comprende anche tutto l'ingresso principale.

•Le scale che collegano il piano terra col piano primo sono state modificate in quanto alcuni gradini vengono aggiunti al piano terra, occupando parte della superficie del salotto.

Piano Primo:

•Al piano primo troviamo una diversa distribuzione degli spazi interni.

•Altre modifiche interessano la parte esterna; si può notare sulla facciata esterna la presenza di due gradini direttamente dalla rampa principale che precedentemente in progetto non erano presenti.

CONFINI

Il Fabbricato confina a Est con la Via Satta, a sud/Ovest con il Mappale al F. 11 Particella 858, a Nord con la strada (facente parte dello stesso complesso immobiliare. F.11 Particelle 852 e 856 Catasto Terreni) comune a tutte le case a schiera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	44,59 mq	51,60 mq	0,60	30,96 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
Cortile/Giardino/Rampa	37,48 mq	37,49 mq	0,18	6,75 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Vano Scala	10,26 mq	10,26 mq	0,20	2,05 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Abitazione Zona Giorno	41,94 mq	49,04 mq	1	49,04 mq	2,70 m	TERRA ZONA GIORNO
Veranda coperta	11,02 mq	11,02 mq	0,40	4,41 mq	2,70 m	TERRA
Veranda coperta	2,85 mq	2,85 mq	0,40	1,14 mq	2,70 m	TERRA
Giardino/Cortile	33,91 mq	33,91 mq	0,18	6,10 mq	0,00 m	TERRA
Abitazione Zona Notte	44,58 mq	51,66 mq	1	51,66 mq	2,85 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				152,11 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	152,11 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta esternamente rifinito, intonacato e tinteggiato. E' provvisto di infissi esterni in legno e portelloni. l'ingresso e dotato di portoncino blindato.

Internamente risulta intonacato in tutta la sua superficie ma non tinteggiato. E' sprovvisto di porte interne su tutti gli ambienti. Risulta dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e predisposizione delle pompe di calore. E' presente un caminetto al Piano Terra. La superficie è priva di pavimentazione sia al Piano Terra, al Piano Primo e nelle verande esterne. I bagni sono privi di sanitari.

Le aree destinate a verde e cortile sono prive di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato, sono quella di confine con gli altri fabbricati essendo costruite a schiera e quella che rappresenta la strada per accedere agli appartamenti (Rampa).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	864			F3					S1_T_1	

Corrispondenza catastale

Il fabbricato in esame è stato accatastrato in corso di costruzione, ma al momento dei sopralluoghi sono state trovate delle variazioni rispetto a quanto rappresentato planimetricamente in Catasto Urbano.

risulta infatti partizionato mediante la realizzazione di tramezzatura delle pareti e quindi suddiviso per definire lo spazio stabilito in Progetto.

Una delle prime cose da fare sarà quella di inserire e aggiornare con le nuove planimetrie nel Catasto Urbano, lo stato attuale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 570
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 181
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 724
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 728
Dal 25/07/2008 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 853 Qualità soppresso
Dal 25/07/2008 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 864
Dal 25/07/2008 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 852
Dal 04/08/2008 al 06/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 864 Categoria F3 Piano S1_T_1
Dal 25/08/2008 al 25/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 859 Qualità soppresso
Dal 25/08/2008 al 07/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 856

Indicare se i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si allega la visura storica dell'immobile Foglio 11 particella 867 da cui si evince l'annotazione dell'errore riportato nella indicazione della costituzione mappale 864 in seguito alla soppressione del mappale 853.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade Zona omogenea B - Sottozona B2 di completamento residenziale recente.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Sottozona B2- Completamento residenziale recente

Riguarda le parti di territorio indicate nella cartografia alla Tav. n° 5 - Zonizzazione,

con la lettera B2, nelle quali è in atto una fase di edificazione recente, secondo le caratteristiche e le tipologie derivanti dalla normativa del precedente Programma di

Fabbricazione.

Attuazione

Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2.0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, la Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione al diritto dei terzi.

Tipologie

Le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, eliminare inserimenti discordanti e superfetazioni e rapportarsi correttamente alle finiture e alle colorazioni degli edifici al contorno.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con

destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' stata rilasciata concessione edilizia N. 47 Prot. N. 424 Prat. N. 01/07 DEL 22 MARZO 2007 a nome di MENHIR Immobiliare s.r.l., riportante la dicitura "CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 UNITA' ABITATIVE E N. DUE UNITA' AD USO UFFICIO

Si allega agli atti.

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

Le costruzioni sono realizzate come segue:

- Le fondazioni del tipo in c.a.;
- Il vespaio è presumibilmente di pietrame a secco e verrà sparso superficialmente con materiale minuto;
- L'impermeabilizzazione delle fondazioni è stata eseguita con guaina taglia muro da mm 3;
- La muratura portante in mattoni laterizi forati tipo "poroton";
- I solai del tipo misto, in travetti con interposte pignatte in laterizio e sovrastante caldana in cls;
- Le coperture con piccola e grossa orditura in legno;
- I loggiati del piano terra con piccola e grossa orditura in legno;

- Le scale in c.a.;
- Il manto di copertura con tegole portoghesi;
- I tramezzi in mattoni laterizi forati delle dimensioni di cm 8x15x30, in opera con malta cementizia;
- L'intonaco del tipo finito al fratazzo fino, sia quello interno che quello esterno;
- Il pavimento non è stato eseguito
- Il rivestimento del bagno e della cucina non sono stati eseguiti.
- I bagni sprovvisti di una vasca, una doccia, un w.c., un bidè e un lavabo;
- L'angolo cottura sprovvisto di cappa aspirante con tubazione esterna;
- La tinteggiatura interna non è stata eseguita;
- La tinteggiatura esterna con pittura al quarzo;
- Le soglie in marmo;
- Gli infissi esterni in legno;
- L'impianto elettrico, idrico e fognario è collegato alla rete pubblica esistente sulla via Satta;
- Le recinzioni sulla via Satta e sulla strada privata in muratura con ringhiera in ferro battuto non è stata eseguita;
- E' stata realizzata la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con pompe di calore;
- Per le auto è stato previsto un parcheggio pari al 10% del volume di ogni costruzione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Sul bene non esistono vincoli e oneri condominiali. Successivamente all'acquisto i proprietari si dovranno costituire in condominio per gestire la parte comune.





LOTTO 6



PRECISAZIONI

##Si precisa che gli immobili indicati nel pignoramento provengono dalle originarie particelle 724 e 728 del Foglio 11.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità:

Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111.

Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.##

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pili Adamo, segretario del Comune di Sant'Andrea Frius	03/01/1983	44	83
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	03/02/1983	2740	2307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale del Comune di Sant'Andrea Frius	23/05/2006	63	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	12/07/2006	29994	19970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11973	8642
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mandas	05/08/1968	58	244		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	2
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11974	8643
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cagliari	19/05/2006	45	195		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44835	29880
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11972	8641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mandas	27/11/1966	99	240
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Dolia Marcello, notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44834	29879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono state depositate le 3 note di trascrizione descritte come "Accettazione tacita di eredità" trascritte a Cagliari il 01.06.2020:

1_ai numeri 11972/8641 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757;

2_ai numeri 11973/8642 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/1;

3_ai numeri 11974/8643 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/2;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 02/08/2007
Reg. gen. 32122 - Reg. part. 6223

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Dolia Marcello notaio in Cagliari

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 25631

N° raccolta: 12451

Note: Ipoteca derivante da mutuo per 1.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato per 700.000,00 euro gravante sui mappali 724 e 728 del CT Foglio 11 in Sant'Andrea Frius. Documenti successivi correlati: Annotazione_erogazione parziale_n. 6079 del 12/10/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 7483 del 21/12/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 1709 del 09/04/2008 Si precisa che da detta ipoteca sono stati svincolati i mappali 860 subb 6 e 7 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2747 del 28/07/2010 ed il mappale 863 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2942 del 29/08/2011.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 19/07/2018

Reg. gen. 21586 - Reg. part. 16328

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

Contro **** Omissis ****

- **RETTIFICA verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 03/08/2018

Reg. gen. 23525 - Reg. part. 17731

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota è in rettifica di quella trascritta in data 19.07.2018 ai nn. 21586/16328 per errata indicazione del comune in cui sono siti gli immobili di cui alla unità negoziale n.2. Nello specifico è stata errata l'indicazione del comune indicando il comune di Sant'Andrea Frius invece dell'esatto comune di Senorbì. Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità: Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111. Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.

**** Omissis ****

DESCRIZIONE

AUTORIMESSA_Foglio 11, particella 860, sub 8, cat. C/6_Classe 1_Piano S1_Consistenza 42 mq_Dati di superficie 49 mq_rendita 39.04€_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius

Adiacente alle case a schiera ma ben separato e situato un caseggiato che a suo interno contiene un appartamento al primo piano due uffici al piano terra e due garage al piano seminterrato.

Di questi, l'appartamento al Primo Piano (F. 11 Mappale 860 sub 6) è uno dei due garage (F. 11 Mappale 860 sub 7) non appartengono alla procedura esecutiva mentre i due uffici (F. 11 Mappale 860 sub 4 e 5) ed il posto



auto (F. 11 Mappale 860 sub 8) sono interessati. Oltre a ciò sono presenti delle aree comuni non Censibili a tutti i subaltermi elencati (F. 11 Mappale 860 sub 10) e aree comuni solo ai subaltermi 4,5 (F. 11 Mappale 860 sub 9).

Si accede agli uffici tramite una rampa (F. 11 Mappale 860 sub 10) tramite due gradini che ci immettono ad un loggiato coperto dal piano primo dell'immobile. Ciascuno degli uffici è composto da un ingresso ufficio, da un antibagno e un bagno.

Il posto auto (sub 8) è accessibile direttamente dalla rampa ed è situato al di sotto di uno degli uffici (sub 4).. Tutti gli immobili di cui si è trattato finora, sono tutti regolarmente accatastati secondo i criteri stabiliti dal catasto.

CONFINI

L'immobile al F.11 Particella 860 subalterno 8, confina a Sud/Est con altra ditta, a Ovest con rampa comune ai sub 4,5,8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	41,36 mq	45,35 mq	1	45,35 mq	2,50 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				45,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato dove è ubicato il Garage, si presenta esternamente rifinito, intonacato e tinteggiato. E' provvisto di infissi esterni in legno e portelloni.

l'ingresso del garage è dotato di serranda metallica basculante.

Internamente risulta intonacato in tutta la sua superficie ma non tinteggiato. Risulta dotato di impianto idrico, elettrico. E' dotato di due finestre in alluminio a bilico orizzontale.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del Garage sono il muro divisorio con l'altro Garage di fianco di proprietà di altra ditta e il solaio comune con il locale Ufficio al Piano Terra (F. 11 part.860 sub 4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	860	8		C6	1	42 mq	49	39,04	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 570
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 181
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 728
Dal 25/07/2008 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 860
Dal 27/04/2009 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 876
Dal 12/05/2009 al 09/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 860, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 42 mq Superficie catastale 49 Rendita € 39,04 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nell'elenco dei beni pignorati risultano gli immobili al Foglio 11 particella 860 sub 9_10.

Dall'accertamento della proprietà immobiliare del 07.09.2021 risulta che :

Foglio 11 particella 860 sub 9_loggiato comune ai sub 4-5; BENE COMUNE NON CENSIBILE; il fabbricato deriva dalla variazione del 12.05.2009 CA0221942 in atti dal 12.05.2009 dei beni al Foglio 11 mappale 860 sub.1, 2 e 3 e del bene al foglio 11 mappale 876 che sono stati costituiti in data 04.08.2008 CA0414420 (860) e in data 08.05.2009 CA0217892 (876).

Foglio 11 particella 860 sub 10 è presente un passaggio comune ai sub 4-5-6-7-8; BENE COMUNE NON CENSIBILE; il fabbricato deriva dalla variazione del 12.05.2009 CA0221942 in atti dal 12.05.2009 dei beni al Foglio 11 mappale 860 sub.1, 2 e 3 e del bene al foglio 11 mappale 876 che sono stati costituiti in data 04.08.2008 CA0414420 (860) e in data 08.05.2009 CA0217892 (876).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade Zona omogenea B - Sottozona B2 di completamento residenziale recente.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Sottozona B2- Completamento residenziale recente

Riguarda le parti di territorio indicate nella cartografia alla Tav. n° 5 - Zonizzazione, con la lettera B2, nelle quali è in atto una fase di edificazione recente, secondo le caratteristiche e le tipologie derivanti dalla normativa del precedente Programma di Fabbricazione.

Attuazione

- singole concessioni
- piani di recupero

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per lotti, la cui superficie lotti edificabili (sl) non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona.

L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi.

La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione.

Destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Altezza

L'altezza massima di zona è di metri 8,00.

Distacchi

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4,00. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricato e mezzzeria stradale, di metri 6.0 ovvero metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2.0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, la Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani sprovvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione al diritto dei terzi.

Tipologie

Le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, eliminare inserimenti discordanti e superfetazioni e rapportarsi correttamente alle finiture e alle colorazioni degli edifici al contorno.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di

sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' stata rilasciata concessione edilizia N. 47 Prot. N. 424 Prat. N. 01/07 DEL 22 MARZO 2007 a nome di MENHIR Immobiliare s.r.l., riportante la dicitura "CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 UNITA' ABITATIVE E N. DUE UNITA' AD USO UFFICIO

Si allega agli atti.

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

Le costruzioni sono realizzate come segue:

- Le fondazioni del tipo in c.a.;
- Il vespaio è presumibilmente di pietrame a secco e verrà sparso superficialmente con materiale minuto;
- L'impermeabilizzazione delle fondazioni è stata eseguita con guaina taglia muro da mm 3;
- La muratura portante in mattoni laterizi forati tipo "poroton";
- I solai del tipo misto, in travetti con interposte pignatte in laterizio e sovrastante caldana in cls;
- Le coperture con piccola e grossa orditura in legno;
- I loggiati del piano terra con piccola e grossa orditura in legno;
- Le scale in c.a.;
- Il manto di copertura con tegole portoghesi;
- I tramezzi in mattoni laterizi forati delle dimensioni di cm 8x15x30, in opera con malta cementizia;
- L'intonaco del tipo finito al fratazzo fino, sia quello interno che quello esterno;
- Il pavimento non è stato eseguito
- Il rivestimento del bagno e della cucina non sono stati eseguiti.
- I bagni sprovvisti di una vasca, una doccia, un w.c., un bidè e un lavabo;
- L'angolo cottura sprovvisto di cappa aspirante con tubazione esterna;
- La tinteggiatura interna non è stata eseguita;
- La tinteggiatura esterna con pittura al quarzo;
- Le soglie in marmo;
- Gli infissi esterni in legno;
- L'impianto elettrico, idrico e fognario è collegato alla rete pubblica esistente sulla via Satta;
- E' stata realizzata la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con pompe di calore;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

ASTE GIUDIZIARIE® STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Sul bene non esistono vincoli e oneri condominiali. Successivamente all'acquisto i proprietari si dovranno costituire in condominio per gestire la parte comune.





LOTTO 7



PRECISAZIONI

##Si precisa che gli immobili indicati nel pignoramento provengono dalle originarie particelle 724 e 728 del Foglio 11.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità:

Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111.

Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.##

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pili Adamo, segretario del Comune di Sant'Andrea Frius	03/01/1983	44	83
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	03/02/1983	2740	2307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale del Comune di Sant'Andrea Frius	23/05/2006	63	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	12/07/2006	29994	19970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11973	8642
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mandas	05/08/1968	58	244		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	2
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11974	8643
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cagliari	19/05/2006	45	195		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44835	29880
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11972	8641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mandas	27/11/1966	99	240
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Dolia Marcello, notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44834	29879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono state depositate le 3 note di trascrizione descritte come "Accettazione tacita di eredità" trascritte a Cagliari il 01.06.2020:

1_ai numeri 11972/8641 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757;

2_ai numeri 11973/8642 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/1;

3_ai numeri 11974/8643 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/2;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 02/08/2007
Reg. gen. 32122 - Reg. part. 6223

Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Rogante: Dolia Marcello notaio in Cagliari
Data: 30/07/2007
N° repertorio: 25631
N° raccolta: 12451

Note: Ipoteca derivante da mutuo per 1.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato per 700.000,00 euro gravante sui mappali 724 e 728 del CT Foglio 11 in Sant'Andrea Frius. Documenti successivi correlati: Annotazione_erogazione parziale_n. 6079 del 12/10/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 7483 del 21/12/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 1709 del 09/04/2008 Si precisa che da detta ipoteca sono stati svincolati i mappali 860 subb 6 e 7 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2747 del 28/07/2010 ed il mappale 863 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2942 del 29/08/2011.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 19/07/2018
Reg. gen. 21586 - Reg. part. 16328
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **RETTIFICA verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 03/08/2018
Reg. gen. 23525 - Reg. part. 17731
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: La nota è in rettifica di quella trascritta in data 19.07.2018 ai nn. 21586/16328 per errata indicazione del comune in cui sono siti gli immobili di cui alla unità negoziale n.2. Nello specifico è stata errata l'indicazione del comune indicando il comune di Sant'Andrea Frius invece dell'esatto comune di Senorbì. Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità: Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111. Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.

**** Omissis ****

DESCRIZIONE

UFFICIO Foglio 11, particella 860, sub 5, cat. A/10_Classe 1_Consistenza 1.5 vani_Dati di superficie 39mq_Rendita 147.19€_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius

Adiacente alle case a schiera ma ben separato e situato un caseggiato che a suo interno contiene un appartamento al primo piano due uffici al piano terra e due garage al piano seminterrato.

Di questi, l'appartamento al Primo Piano (F. 11 Mappale 860 sub 6) è uno dei due garage (F. 11 Mappale 860 sub 7) non appartengono alla procedura esecutiva mentre i due uffici (F. 11 Mappale 860 sub 4 e 5) ed il posto

auto (F. 11 Mappale 860 sub 8) sono interessati. Oltre a ciò sono presenti delle aree comuni non Censibili a tutti i subalterni elencati (F. 11 Mappale 860 sub 10) e aree comuni solo ai subalterni 4,5 (F. 11 Mappale 860 sub 9).

Si accede agli uffici tramite una rampa (F. 11 Mappale 860 sub 10) tramite due gradini che ci immettono ad un loggiato coperto dal piano primo dell'immobile. Ciascuno degli uffici è composto da un ingresso ufficio, da un antibagno e un bagno.

Il posto auto (sub 8) è accessibile direttamente dalla rampa ed è situato al di sotto di uno degli uffici (sub 4).. Tutti gli immobili di cui si è trattato finora, sono tutti regolarmente accatastati secondo i criteri stabiliti dal catasto.

CONFINI

L'immobile al F.11 Particella 860 subalterno 5, confina a Sud/Est con altra ditta, a Ovest con il Subalterno 4, a Nord con il Sub. 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	32,33 mq	36,39 mq	1	36,39 mq	2,70 m	TERRA
Veranda	8,68 mq	8,68 mq	0,60	5,21 mq	2,70 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				41,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato dove è ubicato l'Ufficio, (Foglio 11, particella 860, sub 5,) si presenta esternamente rifinito, intonacato e tinteggiato. E' provvisto di infissi esterni in legno e portelloni, l'ingresso è diretto dal loggiato (Foglio 11, particella 860, sub 9 "Bene comune non censibile").

Si accede direttamente nel locale Ufficio, dotato di Infisso finestra sul cortile del (Foglio 11, particella 860, sub 6, di altra ditta e non compresa nell'E.I.).

Dall'Ufficio si accede tramite un antibagno areato sul bagno anch'esso areato naturalmente.,

Internamente risulta intonacato in tutta la sua superficie e tinteggiato. Risulta dotato di impianto idrico, elettrico. Risulta in ottime condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

IL locale ha tutte le murature perimetrali comuni e il solaio di calpestio e quello di copertura.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	860	5		A10	1	1,5 vani	39	147,19	T	sub 9_loggiato comune ai sub 4-5; è presente un pa

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 570
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 181
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 728
Dal 25/07/2008 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 860
Dal 27/04/2009 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 876
Dal 12/05/2009 al 09/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 11, Part. 860, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 39 Rendita € 147,19 Piano T Graffato sub 9_loggiato comune ai sub 4-5; è presente un pa

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nell'elenco dei beni pignorati risultano gli immobili al Foglio 11 particella 860 sub 9_10.

Dall'accertamento della proprietà immobiliare del 07.09.2021 risulta che :

Foglio 11 particella 860 sub 9_loggiato comune ai sub 4-5; BENE COMUNE NON CENSIBILE; il fabbricato deriva dalla variazione del 12.05.2009 CA0221942 in atti dal 12.05.2009 dei beni al Foglio 11 mappale 860 sub.1, 2 e 3 e del bene al foglio 11 mappale 876 che sono stati costituiti in data 04.08.2008 CA0414420 (860) e in data 08.05.2009 CA0217892 (876).

Foglio 11 particella 860 sub 10 è presente un passaggio comune ai sub 4-5-6-7-8; BENE COMUNE NON CENSIBILE; il fabbricato deriva dalla variazione del 12.05.2009 CA0221942 in atti dal 12.05.2009 dei beni al Foglio 11 mappale 860 sub.1, 2 e 3 e del bene al foglio 11 mappale 876 che sono stati costituiti in data 04.08.2008 CA0414420 (860) e in data 08.05.2009 CA0217892 (876).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade Zona omogenea B - Sottozona B2 di completamento residenziale recente.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Sottozona B2- Completamento residenziale recente

Riguarda le parti di territorio indicate nella cartografia alla Tav. n° 5 - Zonizzazione, con la lettera B2, nelle quali è in atto una fase di edificazione recente, secondo le

caratteristiche e le tipologie derivanti dalla normativa del precedente Programma di

Fabbricazione.

Attuazione

- singole concessioni

- piani di recupero

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di

urbanizzazione primaria - per lotti, la cui superficie lotti edificabili (sl) non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona.

L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere

preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato

all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi.

La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e

i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al

Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione.

Destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione

delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre

attività non compatibili con l'insediamento urbano.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Altezza

L'altezza massima di zona è di metri 8,00.

Distacchi

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4,00. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricato e mezzzeria stradale, di metri 6.0 ovvero metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2.0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, la Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani provvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione al diritto dei terzi.

Tipologie

Le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, eliminare inserimenti discordanti e superfetazioni e rapportarsi correttamente alle finiture e alle colorazioni degli edifici al contorno.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' stata rilasciata concessione edilizia N. 47 Prot. N. 424 Prat. N. 01/07 DEL 22 MARZO 2007 a nome di MENHIR Immobiliare s.r.l., riportante la dicitura "CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 UNITA' ABITATIVE E N. DUE UNITA' AD USO UFFICIO

Si allega agli atti.

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

Le costruzioni sono realizzate come segue:

- Le fondazioni del tipo in c.a.;
- Il vespaio è presumibilmente di pietrame a secco e verrà sparso superficialmente con materiale minuto;
- L'impermeabilizzazione delle fondazioni è stata eseguita con guaina taglia muro da mm 3;
- La muratura portante in mattoni laterizi forati tipo "poroton";
- I solai del tipo misto, in travetti con interposte pignatte in laterizio e sovrastante caldana in cls;
- Le coperture con piccola e grossa orditura in legno;
- I loggiati del piano terra con piccola e grossa orditura in legno;
- Le scale in c.a.;
- Il manto di copertura con tegole portoghesi;
- I tramezzi in mattoni laterizi forati delle dimensioni di cm 8x15x30, in opera con malta cementizia;
- L'intonaco del tipo finito al fratazzo fino, sia quello interno che quello esterno;
- Il pavimento non è stato eseguito
- Il rivestimento del bagno e della cucina non sono stati eseguiti.
- I bagni sprovvisti di una vasca, una doccia, un w.c., un bidè e un lavabo;
- L'angolo cottura sprovvisto di cappa aspirante con tubazione esterna;
- La tinteggiatura interna non è stata eseguita;
- La tinteggiatura esterna con pittura al quarzo;
- Le soglie in marmo;
- Gli infissi esterni in legno;
- L'impianto elettrico, idrico e fognario è collegato alla rete pubblica esistente sulla via Satta;
- E' stata realizzata la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con pompe di calore;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene non esistono vincoli e oneri condominiali. Successivamente all'acquisto i proprietari si dovranno costituire in condominio per gestire la parte comune.





LOTTO 8



PRECISAZIONI

##Si precisa che gli immobili indicati nel pignoramento provengono dalle originarie particelle 724 e 728 del Foglio 11.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità:

Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111.

Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.##

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pili Adamo, segretario del Comune di Sant'Andrea Frius	03/01/1983	44	83
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	03/02/1983	2740	2307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2006	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale del Comune di Sant'Andrea Frius	23/05/2006	63	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	12/07/2006	29994	19970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11972	8641
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Mandas	27/11/1966	99	240		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello, notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44834	29879
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	10831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/11/2006	44835	29880
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	1



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11973	8642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mandas	05/08/1968	58	244
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/10/2006	**** Omissis ****	Dolia Marcello notaio in Cagliari	02/10/2006	23757	2
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	01/06/2020	11974	8643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	19/05/2006	45	195

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sono state depositate le 3 note di trascrizione descritte come "Accettazione tacita di eredità" trascritte a Cagliari il 01.06.2020:

1_ai numeri 11972/8641 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757;

2_ai numeri 11973/8642 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/1;

3_ai numeri 11974/8643 relativa all'atto notarile del 02.10.2006 del notaio Dolia Marcello numero di repertorio 23757/2;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 02/08/2007
Reg. gen. 32122 - Reg. part. 6223

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Dolia Marcello notaio in Cagliari

Data: 30/07/2007

N° repertorio: 25631

N° raccolta: 12451

Note: Ipoteca derivante da mutuo per 1.400.000,00 a garanzia di mutuo condizionato per 700.000,00 euro gravante sui mappali 724 e 728 del CT Foglio 11 in Sant'Andrea Frius. Documenti successivi correlati: Annotazione_erogazione parziale_n. 6079 del 12/10/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 7483 del 21/12/2007 Annotazione_erogazione parziale_n. 1709 del 09/04/2008 Si precisa che da detta ipoteca sono stati svincolati i mappali 860 subb 6 e 7 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2747 del 28/07/2010 ed il mappale 863 F.11 con ANNOTAZIONE restrizione di beni n.2942 del 29/08/2011.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 19/07/2018

Reg. gen. 21586 - Reg. part. 16328

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

Contro **** Omissis ****

- **RETTIFICA verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 03/08/2018

Reg. gen. 23525 - Reg. part. 17731

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota è in rettifica di quella trascritta in data 19.07.2018 ai nn. 21586/16328 per errata indicazione del comune in cui sono siti gli immobili di cui alla unità negoziale n.2. Nello specifico è stata errata l'indicazione del comune indicando il comune di Sant'Andrea Frius invece dell'esatto comune di Senorbì. Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento sono stati inseriti nell'elenco dei beni pignorati anche gli immobili identificati con i mappali 860 subb 6 e 7 del Foglio 11 e il mappale 863 del Foglio 11, i quali però risultano venduti come si evince dalle rispettive formalità: Trascrizione contro del 12.07.2010 ai numeri 24046/15169 con atto del 09.07.2010 ricevuto dal Dott. Gorini Giovanni, notaio in Quartu S. Elena, repertorio 18149/6111. Trascrizione contro del 25.08.2011 ai numeri 24475/18799 con atto del 27.07.2011 ricevuto dal Dott. Dolia Marcello, notaio in Cagliari, repertorio 32212/17928.

**** Omissis ****

DESCRIZIONE

UFFICIO Foglio 11, particella 860, sub 4, cat. A/10_Classe 1_Consistenza 1.5 vani_Dati di superficie 39mq_Rendita 147.19€_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius

Adiacente alle case a schiera ma ben separato e situato un caseggiato che a suo interno contiene un appartamento al primo piano due uffici al piano terra e due garage al piano seminterrato.

Di questi, l'appartamento al Primo Piano (F. 11 Mappale 860 sub 6) è uno dei due garage (F. 11 Mappale 860 sub 7) non appartengono alla procedura esecutiva mentre i due uffici (F. 11 Mappale 860 sub 4 e 5) ed il posto



auto (F. 11 Mappale 860 sub 8) sono interessati. Oltre a ciò sono presenti delle aree comuni non Censibili a tutti i subalterni elencati (F. 11 Mappale 860 sub 10) e aree comuni solo ai subalterni 4,5 (F. 11 Mappale 860 sub 9).

Si accede agli uffici tramite una rampa (F. 11 Mappale 860 sub 10) tramite due gradini che ci immettono ad un loggiato coperto dal piano primo dell'immobile. Ciascuno degli uffici è composto da un ingresso ufficio, da un antibagno e un bagno.

Il posto auto (sub 8) è accessibile direttamente dalla rampa ed è situato al di sotto di uno degli uffici (sub 4).. Tutti gli immobili di cui si è trattato finora, sono tutti regolarmente accatastati secondo i criteri stabiliti dal catasto.

CONFINI

L'immobile al F.11 Particella 860 subalterno 4, confina a Sud/Est con il Subalterno 5, a Ovest con Rampa Comune ai sub. 4 e 5 a Nord con il Sub. 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	31,97 mq	36,71 mq	1	36,71 mq	2,70 m	TERRA
Veranda	8,68 mq	8,68 mq	0,6	5,21 mq	2,70 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				41,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato dove è ubicato l'Ufficio, (Foglio 11, particella 860, sub 4,) si presenta esternamente rifinito, intonacato e tinteggiato. E' provvisto di infissi esterni in legno e portelloni, l'ingresso è diretto dal loggiato (Foglio 11, particella 860, sub 9 "Bene comune non censibile").

Si accede direttamente nel locale Ufficio, dotato di Infisso finestra sulla (Foglio 11, particella 860, sub 10, "Bene comune non censibile").

Dall'Ufficio si accede tramite un antibagno areato sul bagno anch'esso areato naturalmente.,

Internamente risulta intonacato in tutta la sua superficie e tinteggiato. Risulta dotato di impianto idrico, elettrico. Risulta in ottime condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

IL locale ha tutte le murature perimetrali comuni e il solaio di calpestio e quello di copertura.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	860	4		A10	1	1.5 vani	39	147,19	T	sub 9_loggiato comune ai sub 4-5; è presente un pa

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 570
Dal 23/03/1982 al 13/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 181
Dal 13/02/2006 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 728
Dal 25/07/2008 al 25/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 860
Dal 27/04/2009 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 876
Dal 12/05/2009 al 09/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 860, Sub. 4 Categoria A10 Cl.1, Cons. 1.5 vani Superficie catastale 39 Rendita € 147,19 Piano T Graffato sub 9_loggiato comune ai sub 4-5; è presente un pa

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che nell'elenco dei beni pignorati risultano gli immobili al Foglio 11 particella 860 sub 9_10.

Dall'accertamento della proprietà immobiliare del 07.09.2021 risulta che:

Foglio 11 particella 860 sub 9_loggiato comune ai sub 4-5; BENE COMUNE NON CENSIBILE; il fabbricato deriva dalla variazione del 12.05.2009 CA0221942 in atti dal 12.05.2009 dei beni al Foglio 11 mappale 860 sub.1, 2 e 3 e del bene al foglio 11 mappale 876 che sono stati costituiti in data 04.08.2008 CA0414420 (860) e in data 08.05.2009 CA0217892 (876).

Foglio 11 particella 860 sub 10 è presente un passaggio comune ai sub 4-5-6-7-8; BENE COMUNE NON CENSIBILE; il fabbricato deriva dalla variazione del 12.05.2009 CA0221942 in atti dal 12.05.2009 dei beni al Foglio 11 mappale 860 sub.1, 2 e 3 e del bene al foglio 11 mappale 876 che sono stati costituiti in data 04.08.2008 CA0414420 (860) e in data 08.05.2009 CA0217892 (876).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Fabbricato ricade Zona omogenea B - Sottozona B2 di completamento residenziale recente.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Sottozona B2- Completamento residenziale recente

Riguarda le parti di territorio indicate nella cartografia alla Tav. n° 5 - Zonizzazione, con la lettera B2, nelle quali è in atto una fase di edificazione recente, secondo le

caratteristiche e le tipologie derivanti dalla normativa del precedente Programma di

Fabbricazione.

Attuazione

- singole concessioni

- piani di recupero

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di

urbanizzazione primaria - per lotti, la cui superficie lotti edificabili (sl) non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona.

L'eventuale frazionamento di lotti esistenti di superficie maggiore, che deve essere

preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, deve essere finalizzato

all'ottenimento di lotti urbanistici di superficie non inferiore a 500 mq, serviti da pubblica strada e direttamente allacciabili ai pubblici servizi.

La nuova viabilità di servizio a tali lotti, dalle sezioni minime previste dal regolamento e

i relativi sottoservizi, devono essere realizzati dal richiedente e ceduti gratuitamente al

Comune, che ne curerà la necessaria manutenzione.

Destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione

delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre

attività non compatibili con l'insediamento urbano.

Densità edilizia

Per la sottozona B2, viene stabilito un indice di fabbricabilità fondiario (iff) massimo per i lotti soggetti al rilascio della singola concessione pari a 1.8 mc/mq.

Altezza

L'altezza massima di zona è di metri 8,00.

Distacchi

In generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la superficie coperta.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un distacco fra fabbricato e confine del lotto di metri 4,00. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un distacco fra fabbricato e mezzzeria stradale, di metri 6.0 ovvero metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

Gli edifici isolati che dovranno essere organicamente inseriti nella edificazione al contorno, saranno consentiti nel rispetto di un distacco fra fabbricato e confini del lotto, di metri 4,00, e di un distacco fra fabbricato e il filo esterno della strada (dfs), di metri 2.0.

Dovrà comunque essere garantito il rispetto di un distacco fra due fabbricati, non inferiore a metri 8,00, che dovrà essere attuato - in presenza di superfici finestrate - anche nel caso di diversi corpi di fabbrica appartenenti allo stesso lotto.

Nei lotti edificabili che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nel caso della impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto dei distacchi stabiliti comporti la inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnicamente non accettabile, la Amministrazione Comunale può, in conformità del parere della Commissione Edilizia, consentire la riduzione dei distacchi fino ai limiti prescritti dal Codice Civile.

Nei fabbricati esistenti, sempre nei limiti del Codice Civile, in deroga ai distacchi indicati è consentita la apertura di finestre su vani provvisti di luce e ventilazione diretta. L'edificazione in deroga non comporta alcuna limitazione al diritto dei terzi.

Tipologie

Le sopraelevazioni e le ristrutturazioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche costruttive del fabbricato preesistente, eliminare inserimenti discordanti e superfetazioni e rapportarsi correttamente alle finiture e alle colorazioni degli edifici al contorno.

Al fine di garantire la massima omogeneità possibile, l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere - in caso di sopraelevazioni o interventi parziali - la omogeneizzazione tipologica delle intere facciate su strade o spazi pubblici.

Sarà altresì da rispettare, in generale, l'insieme dei ricorsi orizzontali che caratterizzano le fughe dei prospetti, garantendo - ove possibile - la omogeneità con i fabbricati adiacenti.

Nelle aree di pertinenza o - preferibilmente - in interrato, dovranno essere localizzati spazi per parcheggi in quantità non inferiore a 1.0 mq ogni 10.0 mc di costruzione; qualora il fabbricato preveda la realizzazione di unità immobiliari o parti di esse con destinazione commerciale o direzionale, per ogni mq di superficie lorda così destinata dovranno essere realizzati, in aggiunta a quanto riferito alla cubatura, mq 0.4 di spazi per parcheggio.

Tutte le superfici al contorno dei fabbricati, se non destinate al parcheggio, dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Nelle fasce di distacco sono ammesse le costruzioni accessorie, quali posti auto, tettoie, forni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' stata rilasciata concessione edilizia N. 47 Prot. N. 424 Prat. N. 01/07 DEL 22 MARZO 2007 a nome di MENHIR Immobiliare s.r.l., riportante la dicitura "CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 UNITA' ABITATIVE E N. DUE UNITA' AD USO UFFICIO

Si allega agli atti.

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.

E' stata rilasciata concessione edilizia N. 47 Prot. N. 424 Prat. N. 01/07 DEL 22 MARZO 2007 a nome di MENHIR Immobiliare s.r.l., riportante la dicitura "CONCESSIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N. 7 UNITA' ABITATIVE E N. DUE UNITA' AD USO UFFICIO"

Si allega agli atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le costruzioni sono realizzate come segue:

- Le fondazioni del tipo in c.a.;
- Il vespaio è presumibilmente di pietrame a secco e verrà sparso superficialmente con materiale minuto;
- L'impermeabilizzazione delle fondazioni è stata eseguita con guaina taglia muro da mm 3;
- La muratura portante in mattoni laterizi forati tipo "poroton";
- I solai del tipo misto, in travetti con interposte pignatte in laterizio e sovrastante caldana in cls;
- Le coperture con piccola e grossa orditura in legno;
- I loggiati del piano terra con piccola e grossa orditura in legno;
- Le scale in c.a.;
- Il manto di copertura con tegole portoghesi;
- I tramezzi in mattoni laterizi forati delle dimensioni di cm 8x15x30, in opera con malta cementizia;
- L'intonaco del tipo finito al fratazzo fino, sia quello interno che quello esterno;
- Il pavimento non è stato eseguito
- Il rivestimento del bagno e della cucina non sono stati eseguiti.
- I bagni sprovvisti di una vasca, una doccia, un w.c., un bidè e un lavabo;
- L'angolo cottura sprovvisto di cappa aspirante con tubazione esterna;
- La tinteggiatura interna non è stata eseguita;
- La tinteggiatura esterna con pittura al quarzo;
- Le soglie in marmo;
- Gli infissi esterni in legno;
- L'impianto elettrico, idrico e fognario è collegato alla rete pubblica esistente sulla via Satta;

- E' stata realizzata la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con pompe di calore;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene non esistono vincoli e oneri condominiali. Successivamente all'acquisto i proprietari si dovranno costituire in condominio per gestire la parte comune.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Senorbì (SU) - Via Giuseppe Verdi , piano S1-T-1-2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1985	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Locci Fernanda notaio in Cagliari	02/11/2011	788531	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	02/12/1985	21759	16032
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello notaio in Cagliari	19/10/2006	23868	10920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	17/11/2006	47138	31286
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 18/04/2008
Reg. gen. 14315 - Reg. part. 2644
Importo: € 3.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Dolia Marcello notaio in Cagliari
Data: 14/04/2008
N° repertorio: 27021
N° raccolta: 13615
Note: Ipoteca derivante da mutuo per 3.400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per 1.700.000,00 euro gravante sui mappali 960, 968 e 1774 del Catasto Foglio 2 in Senorbì. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 3575 del 27.05.2008 Annotazione_ erogazione parziale_n. 4576 del 15/10/2008 Annotazione_ erogazione parziale_n. 5449 del 05/12/2008 Annotazione_ erogazione parziale_n. 3451 del 28/09/2010
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 27/05/2008
Reg. gen. 19140 - Reg. part. 3575
Importo: € 3.400.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Dolia Marcello notaio in Cagliari

Data: 14/04/2014

N° repertorio: 27021

N° raccolta: 13615

Note: Formalità di riferimento: ISCRIZIONE n.2644 del 2008. Ipoteca derivante da mutuo per 3.400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per 1.700.00,00 euro gravante sui mappali 960, 968 e 1774 del Catasto Foglio 2 in Senorbì. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 3575 del 27.05.2008 Annotazione_ erogazione parziale_n. 4579 del 24/10/2008 Annotazione_ erogazione parziale_n. 5450 del 05/12/2008 Annotazione_ erogazione parziale_n. 3452 del 28/09/2010 Annotazione_ erogazione parziale_n. 116 del 12/01/2011 Annotazione_ erogazione parziale_n. 2791 del 17/08/2011

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 19/07/2018
Reg. gen. 21586 - Reg. part. 16328
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **RETTIFICA verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 03/08/2018

Reg. gen. 23525 - Reg. part. 17731

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota è in rettifica di quella trascritta in data 19.07.2018 ai nn. 21586/16328 per errata indicazione del comune in cui sono siti gli immobili di cui alla unità negoziale n.2. Nello specifico è stata errata l'indicazione del comune indicando il comune di Sant'Andrea Frius invece dell'esatto comune di Senorbì.

La nota è in rettifica di quella trascritta in data 19.07.2018 ai nn. 21586/16328 per errata indicazione del comune in cui sono siti gli immobili di cui alla unità negoziale n.2. Nello specifico è stata errata l'indicazione del comune indicando il comune di Sant'Andrea Frius invece dell'esatto comune di Senorbì.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	2252			F3					S1_T_1_2		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 14/05/1985 al 02/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 213
Dal 14/05/1985 al 02/11/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 212
Dal 02/11/1985 al 16/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 213
Dal 02/11/1985 al 16/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 11, Part. 212
Dal 16/09/1996 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 960
Dal 16/09/1996 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 968
Dal 19/10/2006 al 20/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 960 Qualità ENTE URBANO
Dal 19/10/2006 al 20/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 968
Dal 20/03/2023 al 16/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2252 Categoria F3 Piano S1_T_1_2
Dal 20/03/2023 al 16/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 2252 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 857 mq

**** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

LOTTO 1

- Bene N° 8** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1
 Unita` in corso di costruzione_Foglio 11, particella 862, cat. F/3_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 862, Categoria F3
 Valore di stima del bene: € 70.052,40
 In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della micro area in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:
 a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Sant'Andra Frius, il bene ricade nella Microzona classificata 1-Tipologia prevalente Abitazioni Civili co destinazione Residenziale. Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO. All'interno della microzona catastale 1 la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 500-650 €/mq. per le Abitazioni Civili. b) le abitazioni che si trovano in vendita sulle agenzie immobiliari restituiscono un range di valori compreso tra i 600-750 €/mq. per le Abitazioni Civili • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo ed al fatto che l'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare dovrà essere completata come indicato nella parte dello "Stato attuale e di conservazione"; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 440 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Fabbricato civile Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1	159,21 mq	440,00 €/mq	€ 70.052,40	100,00	€ 70.052,40
				Valore di stima:	€ 70.052,40

Valore di stima: € 70.052,40

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

Il prezzo scaturisce dal fatto che è necessario regolarizzare presso il Comune di sant'Andrea Frius l'accertamento di conformità per i lavori eseguiti in difformità che quindi si valutano in € 3000,00 compreso il compenso per il tecnico.

LOTTO 2

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1
Unità in corso di costruzione Foglio 11, particella 851, cat. F/3_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 851, Categoria F3
Valore di stima del bene: € 67.130,80

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della micro area in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali: a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Sant'Andrea Frius, il bene ricade nella Microzona classificata 1-Tipologia prevalente Abitazioni Civili co destinazione Residenziale. Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO. All'interno della microzona catastale 1 la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 500-650 €/mq. per le Abitazioni Civili. b) le abitazioni che si trovano in vendita sulle agenzie immobiliari restituiscono un range di valori compreso tra i 600-750 €/mq. per le Abitazioni Civili • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo ed al fatto che l'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare dovrà essere completata come indicato nella parte dello "Stato attuale e di conservazione"; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 440 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Fabbricato civile Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1	152,57 mq	440,00 €/mq	€ 67.130,80	100,00	€ 67.130,80
Valore di stima:					€ 67.130,80

Valore di stima: € 67.130,80

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 64.130,80

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il prezzo scaturisce dal fatto che è necessario regolarizzare presso il Comune di sant'Andrea Frius l'accertamento di conformità per i lavori eseguiti in difformità che quindi si valutano in € 3000,00 compreso il compenso per il tecnico.

LOTTO 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1
Unità in corso di costruzione_Foglio 11, particella 857, cat. F/3_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 857, Categoria F3
Valore di stima del bene: € 69.788,40

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della micro area in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali: a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Sant'Andrea Frius, il bene ricade nella Microzona classificata 1-Tipologia prevalente Abitazioni Civili co destinazione Residenziale. Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO. All'interno della microzona catastale 1 la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 500-650 €/mq. per le Abitazioni Civili. b) le abitazioni che si trovano in vendita sulle agenzie immobiliari restituiscono un range di valori compreso tra i 600-750 €/mq. per le Abitazioni Civili • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo ed al fatto che l'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare dovrà essere completata come indicato nella parte dello "Stato attuale e di conservazione"; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 440 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato civile Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1	158,61 mq	440,00 €/mq	€ 69.788,40	100,00	€ 69.788,40
				Valore di stima:	€ 69.788,40

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 112 / 118
112 di 118



Valore di stima: € 69.788,40

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

Valore finale di stima: € 66.788,40

Il prezzo scaturisce dal fatto che è necessario regolarizzare presso il Comune di sant'Andrea Frius l'accertamento di conformità per i lavori eseguiti in difformità che quindi si valutano in € 3000,00 compreso il compenso per il tecnico.

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1
Unita' in corso di costruzione_Foglio 11, particella 858, cat. F/3_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 858, Categoria F3
Valore di stima del bene: € 71.878,40
In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della micro area in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:
a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Sant'Andrea Frius, il bene ricade nella Microzona classificata 1-Tipologia prevalente Abitazioni Civili co destinazione Residenziale. Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO. All'interno della microzona catastale 1 la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 500-650 €/mq. per le Abitazioni Civili. b) le abitazioni che si trovano in vendita sulle agenzie immobiliari restituiscono un range di valori compreso tra i 600-750 €/mq. per le Abitazioni Civili • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo ed al fatto che l'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare dovrà essere completata come indicato nella parte dello "Stato attuale e di conservazione"; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 440 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 Fabbricato civile Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1	163,36 mq	440,00 €/mq	€ 71.878,40	100,00	€ 71.878,40
Valore di stima:					€ 71.878,40

113 / 118
113 di 118

Valore di stima: € 71.878,40

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

Valore finale di stima: € 68.878,40

Il prezzo scaturisce dal fatto che è necessario regolarizzare presso il Comune di sant'Andrea Frius l'accertamento di conformità per i lavori eseguiti in difformità che quindi si valutano in € 3000,00 compreso il compenso per il tecnico.

LOTTO 5

- Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1
 Unita` in corso di costruzione_Foglio 11, particella 864, cat. F/3_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 864, Categoria F3
 Valore di stima del bene: € 66.928,40
 In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della micro area in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:
 a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Sant'Andra Frius, il bene ricade nella Microzona classificata 1-Tipologia prevalente Abitazioni Civili co destinazione Residenziale. Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO. All'interno della microzona catastale 1 la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 500-650 €/mq. per le Abitazioni Civili. b) le abitazioni che si trovano in vendita sulle agenzie immobiliari restituiscono un range di valori compreso tra i 600-750 €/mq. per le Abitazioni Civili • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo ed al fatto che l'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare dovrà essere completata come indicato nella parte dello "Stato attuale e di conservazione"; si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 440 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato civile Sant'Andrea Frius	152,11 mq	440,00 €/mq	€ 66.928,40	100,00	€ 66.928,40



(SU) - Via Satta snc, piano S1_T_1				
				Valore di stima: € 66.928,40

Valore di stima: € 66.928,40

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

Valore finale di stima: € 63.928,40

Il prezzo scaturisce dal fatto che è necessario regolarizzare presso il Comune di sant'Andrea Frius l'accertamento di conformità per i lavori eseguiti in difformità che quindi si valutano in € 3000,00 compreso il compenso per il tecnico.

LOTTO 6

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1
 AUTORIMESSA_Foglio 11, particella 860, sub 8, cat. C/6_Classe 1_Piano S1_Consistenza 42 mq_Dati di superficie 49 mq_rendita 39.04€/località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 860, Sub. 8, Categoria C6
 Valore di stima del bene: € 16.326,00
 In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della micro area in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:
 a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Sant'Andrea Frius, il bene ricade nella Microzona classificata 1-Tipologia prevalente Abitazioni Civili co destinazione Residenziale. Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO. All'interno della microzona catastale 1 la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 500-650 €/mq. per le Abitazioni Civili. b) le abitazioni che si trovano in vendita sulle agenzie immobiliari restituiscono un range di valori compreso tra i 600-750 €/mq. per le Abitazioni Civili • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo ed al fatto che l'unità immobiliare oggetto della esecuzione non necessita di particolare manutenzione e lavori di ripristino in quanto risulta in buone condizioni. Si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 360 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano S1	45,35 mq	360,00 €/mq	€ 16.326,00	100,00	€ 16.326,00
				Valore di stima:	€ 16.326,00

Valore di stima: € 16.326,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

Valore finale di stima: € 13.326,00

Il prezzo scaturisce dal fatto che è necessario regolarizzare presso il Comune di sant'Andrea Frius l'accertamento di conformità per i lavori eseguiti in difformità che quindi si valutano in € 3000,00 compreso il compenso per il tecnico. Il locale è stato ampliato.

LOTTO 7

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano Terra
 UFFICIO_Foglio 11, particella 860, sub 5, cat. A/10_Classe 1_Consistenza 1.5 vani_Dati di superficie 39mq_Rendita 147.19€_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 860, Sub. 5, Categoria A10, Graffato sub 9_loggiato comune ai sub 4-5; è presente un pa
 Valore di stima del bene: € 24.960,00
 In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della micro area in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:
 a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Sant'Andra Frius, il bene ricade nella Microzona classificata 1-Tipologia prevalente Abitazioni Civili co destinazione Residenziale. Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO. All'interno della microzona catastale 1 la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 500-650 €/mq. per le Abitazioni Civili. b) le abitazioni che si trovano in vendita sulle agenzie immobiliari restituiscono un range di valori compreso tra i 600-750 €/mq. per le Abitazioni Civili • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo ed al fatto che l'unità immobiliare oggetto della esecuzione non necessita di

particolare manutenzione e lavori di ripristino in quanto risulta in buone condizioni. Si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 600 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano Terra	41,60 mq	600,00 €/mq	€ 24.960,00	100,00	€ 24.960,00
				Valore di stima:	€ 24.960,00

Valore di stima: € 24.960,00

Valore finale di stima: € 24.960,00

LOTTO 8

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc, piano Terra
 UFFICIO_Foglio 11, particella 860, sub 4, cat. A/10_Classe 1_Consistenza 1.5 vani_Dati di superficie 39mq_Rendita 147.19€_località "Santu Coccu" in Sant'Andrea Frius
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 860, Sub. 4, Categoria A10, Graffato sub 9_loggiato comune ai sub 4-5; è presente un pa
 Valore di stima del bene: € 25.152,00
 In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo. A tal proposito è stata svolta un'indagine sulla situazione di mercato specifica della micro area in esame al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati. INDAGINE DI MERCATO Il dato diretto di mercato viene confrontato con le fonti di maggiore significatività, quali:
 a) L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. All'interno della ripartizione del territorio comunale di Sant'Andra Frius, il bene ricade nella Microzona classificata 1-Tipologia prevalente Abitazioni Civili co destinazione Residenziale. Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO. All'interno della microzona catastale 1 la rilevazione di mercato riferita al secondo semestre 2023 (dato più recente) restituisce un range di valori compreso tra i 500-650 €/mq. per le Abitazioni Civili. b) le abitazioni che si trovano in vendita sulle agenzie immobiliari restituiscono un range di valori compreso tra i 600-750 €/mq. per le Abitazioni Civili • delle caratteristiche estrinseche, con particolare riferimento alla localizzazione, al numero e varietà di servizi presenti nella zona; alla presenza di un cortile interno di esclusiva pertinenza • delle caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento allo stato conservativo ed al fatto che l'unità immobiliare oggetto della esecuzione non necessita di particolare manutenzione e lavori di ripristino in quanto risulta in buone condizioni. Si è ritenuto opportuno adottare un parametro pari a 600 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Sant'Andrea Frius (SU) - Via Satta snc,	41,92 mq	600,00 €/mq	€ 25.152,00	100,00	€ 25.152,00



piano Terra				
			Valore di stima:	€ 25.152,00

Valore di stima: € 25.152,00

Valore finale di stima: € 25.152,00

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Senorbì (SU) - Via Giuseppe Verdi , piano S1-T-1-2

Fabbricato in costruzione; Catasto fabbricati Sezione A Foglio 2, mappale 28017, particella 2252, cat. F3 Piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo, Via Giuseppe Verdi in Senorbì Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 2252, Categoria F3

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

Cagliari, li 17/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ercoli Alessandro