
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Locci Emiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Precisazioni.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Descrizione.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Dati Catastali.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Composizione lotto.....	12
Titolarità.....	12
Stato di occupazione.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Patti.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Precisazioni.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Descrizione.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Dati Catastali.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18

Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Composizione lotto.....	20
Titolarità.....	20
Stato di occupazione	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Patti	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567	22
Precisazioni.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli	23
Descrizione.....	23
Confini	24
Consistenza	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Dati Catastali.....	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Composizione lotto.....	27
Titolarità.....	27
Stato di occupazione	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Patti	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Lotto 4	29
Completezza documentazione ex art. 567	30
Precisazioni.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli	31
Descrizione.....	31
Confini	31
Consistenza	31
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32

Dati Catastali.....	32
Cronistoria Dati Catastali	33
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Composizione lotto.....	34
Titolarità.....	35
Stato di occupazione	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Patti	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	37
Lotto 4	38
Riserve e particolarità da segnalare.....	39
Riepilogo bando d'asta	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	41
Lotto 4	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2015 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.153,60	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 138.096,00	43
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 147.500,00	44
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 70.099,50	44



INCARICO

In data 29/05/2017, il sottoscritto Geom. Locci Emiliano, con studio in Via Verdi, 52 - 09047 - Selargius (CA), email locciemiliano@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/B, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/C, piano 2
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



PRECISAZIONI

Si precisa che le unità immobiliari hanno accesso comune sia dai cortili che dagli ingressi di scale e porticati.

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1939 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Onano	30/11/1939	18064	8985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lanusei	28/12/1939	8903	6036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di Lanusei	28/12/1939	115	460		
Dal 04/08/2005 al 13/03/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Grilletti	04/05/2005	18064	8985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	11/08/2005	8903	6036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 09/07/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da decreto
Iscritto a Nuoro il 11/08/2005
Reg. gen. 8900 - Reg. part. 1662
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 30/01/2009
Reg. gen. 967 - Reg. part. 111
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da decreto
Iscritto a Nuoro il 03/06/2010
Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1657
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 28.831,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Villanova Tulo - **** Omissis ****

- PIANO TERRA- Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.1

Composto da Ingresso soggiorno e angolo cottura, disimpegno e tre camere da letto e un bagno illuminato da un Lucernaio. La copertura piana è anche lastrico solare, sempre di pertinenza di questo immobile. L'ingresso avviene da un loggiato ricavato tra la scala e le pareti anche del locale Artigianale il cui accesso dovrà essere eliminato.

E' stato necessario individuare il parcheggio di pertinenza di questo subalterno nel cortile esterno lato sinistro individuato come sub.7 comune ai sub.3-4-5-6.

CONFINI

Strada Pubblica Via Oristano a Nord, Proprietà Mappale 2164 a Ovest, proprietà mappale 2779 a Est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,98 mq	92,00 mq	0,80	73,60 mq	2,50 m	Terra
Veranda	12,80 mq	13,50 mq	0,40	5,40 mq	0,00 m	Terra
Giardino	35,00 mq	35,00 mq	0,18	5,94 mq	0,00 m	Terra
Posto auto scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,18	3,06 mq	0,00 m	Terra
Giardino	22,00 mq	68,00 mq	0,18	12,24 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				100,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,24 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene comune sub. 7 giardino/spazio di manovra è comune ai sub. 4-5-3 viene considerato per 1/3.

Il parcheggio assegnato al Sub. 1 è il sub.4 di mq.17,00.

Al sub.1 è annesso il lastrico solare di copertura.

STATO CONSERVATIVO

DESCRIZIONE DEL PIANO TERRA - APPARTAMENTO (Foglio 12 particella 1851 sub 1 (ex particella 1092 subalterno 1)

Al momento del sopralluogo l'immobile posto al piano terra si trova solo in misura parziale in un discreto stato di conservazione. La porzione in questione è a sua volta suddivisa in due zone, ovvero nella zona giorno e nella zona notte. La zona giorno non necessita in generale di interventi di finitura per quanto riguarda gli intonaci interni. La zona notte, necessita di un intervento di finitura per quanto concerne gli intonaci e le pitture esterne al momento inesistenti.

Gli infissi esterni sono in legno e necessitano sostituzione nella loro totalità, le porte interne (ove presenti) sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso risulta essere di buona fattura in PVC, le pavimentazioni in grès porcellanato, così pure i rivestimenti. (Vedi allegati Fotografici Sub.1).

Si fa presente che le altezze interne delle camere da letto non rispettano i minimi sanitari, per cui solo in presenza di una pratica di condono potrebbero ottenere l'agibilità come abitazione, in alternativa saranno da considerare dei locali non idonei al soggiorno.

PARTI COMUNI

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un ingresso pedonale comune con il piano primo, e con il locale artigianale. L'ingresso del locale artigianale posto nel loggiato di pertinenza esclusiva del sub.1, sarà da eliminare per una migliore indipendenza.

Il sub.1 avrà a seguito delle variazioni presentate un cortile di ingresso comune con il piano primo sub.2-

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1851	1		A2	6	5	100	258,23	T/1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	2851				Area Urbana		00.06.33				

Corrispondenza catastale

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 10/02/1992 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092 Categoria A2 Piano T
Dal 04/08/2005 al 13/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Rendita € 711,42 Piano T
Dal 13/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Rendita € 711,42 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Cl.8, Cons. 9,5 Superficie catastale 207 Rendita € 711,42 Piano T
Dal 26/02/2020 al 09/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1851, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 100 Rendita € 258,23 Piano T

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni del Vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 12 – Mappale 2851; risulta essere incluso all'interno della Zona Omogenea B/2 di completamento residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Licenza edilizia n°44/81 dell'11 dicembre 1981.

L'immobile risulta parzialmente difforme da detta concessione.

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.



Dalle verifiche eseguite sullo stato di fatto e dal raffronto con gli elaborati grafici allegati alla

Licenza edilizia n° 44/81 del 11 dicembre 1981 e n° 30/90 del 21 novembre 1990, e gli atti catastali sono emerse le seguenti incongruenze:

- A) Superficie e sagoma del lotto rappresentato in progetto difforme dallo stato di fatto: SANABILI;
- B) Difformità di prospetto ed aperture porte e finestre: SANABILI;
- C) Altezza interna differente da quella in concessione edilizia: SANABILI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud-ovest;

Altezza interna utile: zona giorno mt. 2,67; zona notte mt. 2,57 e mt. 2,43;

Struttura verticale: muratura portante blocchi in cls;

Solaio: calcestruzzo;

Pareti esterne: intonacate in parte ed in parte al grezzo;

Pareti interne: intonacate e dipinte;

Pavimenti: grès porcellanato;

Infissi: legno e porte interne tamburate;

Impianto elettrico, idrico e di riscaldamento: presenti;

Area cortilizia: in comune;

Parcheggio: Area comune di manovra ed ingresso. Il posto auto assegnato è il sub.4-

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/B, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da un figlio degli esecutati.

Non sono stati forniti i dati.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non sono presenti vincoli od oneri condominiali, ma questi potranno essere creati al momento della vendita per lotti di tutto lo stabile. Nel caso saranno a carico degli acquirenti aggiudicatari.

PATTI

Nessun Patto espresso rilevato e dichiarato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù o usi civici.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Si precisa che le unità immobiliari hanno accesso comune sia dai cortili che dagli ingressi di scale e porticati.

Sarà necessario chiudere l'accesso del sub. 2 comunicante con la scala di accesso al sub.3 ed il lastrico solare del sub.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1939 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Onano	30/11/1939		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lanusei	28/12/1939		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2005 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ANna Grilletti	04/08/2005	18064	8985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	11/08/2005	8903	6036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da decreto
Iscritto a Nuoro il 11/08/2005
Reg. gen. 8900 - Reg. part. 1662
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 30/01/2009
Reg. gen. 967 - Reg. part. 111
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da decreto
Iscritto a Nuoro il 03/06/2010
Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1657
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 28.831,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Villanova Tulo - **** Omissis **** - PIANO PRIMO Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.2

CONFINI

Strada Pubblica Via Oristano a Nord, Proprietà Mappale 2164 a Ovest, proprietà mappale 2779 a Est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,61 mq	132,50 mq	1,00	132,50 mq	2,90 m	Primo
Veranda	27,00 mq	29,00 mq	0,40	11,60 mq	0,00 m	Primo
Cortile	100,00 mq	33,00 mq	0,18	5,94 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	150,04 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	150,04 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

DESCRIZIONE DEL PIANO PRIMO – APPARTAMENTO (Foglio 12 particella 1851 sub 2(ex particella 1092 subalterno 1)

Al momento del sopralluogo l'immobile posto al piano primo si trova in un discreto stato di conservazione.

L'immobile necessita di un intervento di finitura per quanto concerne le pitture esterne.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo con portelloni in pvc e le porte interne sono in legno tamburato, le pavimentazioni in grès porcellanato di media qualità, così pure i rivestimenti ed i sanitari. (Vedi allegati Fotografici sub.2)

PARTI COMUNI

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un ingresso pedonale comune con il piano terra. L'ingresso risulta essere quello al civico 12/A. Nelle more dell'aggiornamento catastale si è provveduto a renderli indipendenti per quanto possibile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1851	2		A2	6	7	142	361,52	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	2851				Area Urbana		00.06.33				

Corrispondenza catastale


A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1992 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Superficie catastale Totale 242 mq ; Totale escluse aree scoperte 207 m
Dal 04/08/2005 al 13/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Superficie catastale Totale 242 mq ; Totale escluse aree scoperte 207 m
Dal 13/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Superficie catastale 142
Dal 09/11/2015 al 26/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Cl.8, Cons. 9,5 Superficie catastale 207 Rendita € 711,42 Piano T
Dal 26/02/2020 al 13/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1851, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 361,52 Piano 1

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni del Vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 12 – Mappale 2851; risulta essere incluso all'interno della Zona Omogenea B/2 di completamento residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Licenza edilizia n° 44/81 del 11 dicembre 1981 e n° 30/90 del 21 novembre 1990.

Con opere da sanare.



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.

Dalle verifiche eseguite sullo stato di fatto e dal raffronto con gli elaborati grafici allegati alla

Licenza edilizia n° 44/81 del 11 dicembre 1981 e n° 30/90 del 21 novembre 1990 , e gli atti catastali sono emerse le seguenti incongruenze:

A)Superficie e sagoma del lotto rappresentato in progetto difforme dallo stato di fatto: SANABILI;

B)Difformità di prospetto ed aperture porte e finestre: SANABILI;

C)Altezza interna differente da quella in concessione edilizia: SANABILI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud-ovest;

Altezza interna utile: mt. 2,90;

Struttura verticale: muratura portante blocchi in cls;

Solaio: calcestruzzo;

Pareti esterne: intonacate;

Pareti interne: intonacate e dipinte;

Pavimenti: grès porcellanato;

Infissi: alluminio e porte interne tamburate;

Impianto elettrico, idrico e di riscaldamento: presenti;

Area comune destinata a ingresso carraio e spazio di manovra;

Parcheggio: esclusivo sub.5.



COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A, piano 1

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

PATTI

Nessun Patto espresso rilevato e dichiarato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù o usi civici.

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.

Si precisa che l'unità immobiliare distinta alla particella 1851 sub.3 ha accesso carraio dal sub.7 (comune ai sub.4-5-6).

La scala di accesso dovrà essere delimitata dal lastrico solare del sub.1 al momento della assegnazione da parte dell'aggiudicatario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1939 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Onano	30/11/1939		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lanusei	28/12/1939		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2005 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Grilletti	04/08/2005	18064	8985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	11/08/2005	8903	6036
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da decreto
Iscritto a Nuoro il 11/08/2005
Reg. gen. 8900 - Reg. part. 1662
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 30/01/2009
Reg. gen. 967 - Reg. part. 111
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da decreto
Iscritto a Nuoro il 03/06/2010
Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1657
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 28.831,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato a Villanova Tulo -**** Omissis **** - PIANO SECONDO Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.3

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionata e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.

CONFINI

Strada Pubblica Via Oristano a Nord, Proprietà Mappale 2164 a Ovest, proprietà mappale 2779 a Est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,40 mq	123,80 mq	1,00	123,80 mq	0,00 m	Secondo
Veranda	11,50 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	0,00 m	Secondo
Cortile	83,00 mq	83,00 mq	0,18	14,94 mq	0,00 m	Terra
Cortile	68,00 mq	22,00 mq	0,18	3,96 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				147,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.

STATO CONSERVATIVO

DESCRIZIONE DEL PIANO SECONDO - APPARTAMENTO (Foglio 12 particella 1851 sub.3 (ex particella 1092 subalterno 2)

Al momento del sopralluogo l'immobile posto al piano sottotetto si trova in buono stato di conservazione.

L'immobile necessita di un intervento di finitura per quanto concerne le pitture esterne.

Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro con portelloni del medesimo materiale e le porte interne sono in legno tamburato, le pavimentazioni in grès porcellanato di media qualità, così pure i rivestimenti ed i sanitari. Il solaio di copertura risulta essere del tipo latero cemento. Nell'intradosso dello stesso è stato tassellato un tavolato sopra il quale poi adagiato un pannello di isolamento in sughero. (Vedi allegati Fotografici sub.3).

PARTI COMUNI

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un ingresso carrabile comune con gli altri posti auto delle altre unità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1851	3		A2	6	7	154	361,52	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	2851				Area Urbana		00.06.33				

Corrispondenza catastale

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2012 al 26/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8 Rendita € 413,17 Piano 2
Dal 26/02/2020 al 13/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1851, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 361,52 Piano T-2

Tale immobile è stato eseguito in sopraelevazione sul primo piano esistente con pratica prot. NU009420 in atti dal 20/01/2012.

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre

utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni del Vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 12 - Mappale 2851; risulta essere incluso all'interno della Zona Omogenea B/2 di completamento residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Licenza edilizia n°44/81 dell'11 dicembre 1981 per quanto riguarda il piano terra e primo.

Licenza edilizia n° 30 del 21/11/1990 per la sopraelevazione del secondo piano.

Risulta agli atti del comune di Villanova Tulo il rilascio di una concessione in sanatoria n° 2/2013

in data 30.12.2013 ed una agibilità riguardante l'immobile posto al secondo piano all'epoca distinto

nel NCEU al foglio 12 particella 1092 sub.2. entrambe non rintracciate al momento dell'accesso 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.

Dalle verifiche eseguite sullo stato di fatto e dal raffronto con gli elaborati grafici allegati alla

Licenza edilizia n° 44/81 del 11 dicembre 1981 e n° 30/90 del 21 novembre 1990 , e gli atti catastali sono emerse le seguenti incongruenze:

A)Superficie e sagoma del lotto rappresentato in progetto difforme dallo stato di fatto: SANABILI;

B)Difformità di prospetto ed aperture porte e finestre: SANABILI;

C)Altezza interna differente da quella in concessione edilizia: SANABILI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud-ovest;

Altezza interna utile: zona giorno al colmo mt. 2,976;

Struttura verticale: muratura portante blocchi in cls;

Solaio: calcestruzzo;

Pareti esterne: intonacate;

Pareti interne: intonacate e dipinte;

Pavimenti: grès porcellanato;

Infissi: PVC e porte interne tamburate;

Impianto elettrico, idrico e di riscaldamento: presenti;

Area di manovra ed ingresso carraio in comune;

Parcheggio: all'interno della propria area cortilizia.



COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/C, piano 2

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da un figlio del debitore **** Omissis ****



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

PATTI

Nessun Patto espresso rilevato e dichiarato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù o usi civici.



LOTTO 4



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Si precisa che il sub.6 destinato a magazzino ha accesso da serranda posta sulla via Oristano attraverso un parte destinata a garage.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1939 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Onano	30/11/1939		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lanusei	28/12/1939		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2005 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Grilletti	04/08/2005	18064	8985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Nuoro	11/08/2005	8903	6036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da decreto
Iscritto a Nuoro il 11/08/2005
Reg. gen. 8900 - Reg. part. 1662
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Nuoro il 30/01/2009
Reg. gen. 967 - Reg. part. 111
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da decreto
Iscritto a Nuoro il 03/06/2010
Reg. gen. 6457 - Reg. part. 1657
Quota: 1/2 di piena proprietà
Importo: € 28.831,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



DESCRIZIONE

Laboratorio ubicato a Villanova Tulo -**** Omissis **** - PIANO TERRA Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.6

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.



CONFINI

Strada Pubblica Via Oristano a Nord, Proprietà Mappale 2164 a Ovest, proprietà mappale 2779 a Est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Magazzino	113,37 mq	126,20 mq	0,80	100,96 mq	2,55 m	Terra
Cortile	28,00 mq	28,00 mq	0,18	5,04 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				106,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

DESCRIZIONE DEL PIANO TERRA – LABORATORIO (Foglio 12 particella 1092 subalterno 8)

Al momento del sopralluogo la porzione di fabbricato posto al piano terra (parte ovest) utilizzato come laboratorio si trova privo di finiture per quanto riguarda gli intonaci, la pavimentazione presente è finita al grezzo con il solo calcestruzzo.

Il locale risulta essere privo di infissi esterni (finestre).

L'immobile necessita di un intervento di finitura per quanto concerne le pitture esterne.

Al locale si ha accesso tramite cancello del tipo ad un'anta in acciaio. Un altro ingresso è situato nella parte retrostante, l'infisso in questo caso è in alluminio (Vedi allegati Fotografici).

PARTI COMUNI

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un ingresso comune con gli altri piani e che dovrà essere chiuso al fine di garantire l'indipendenza delle unità.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1851	6		C3	1	40	121	30,99	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	2851						633				

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1992 al 04/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Superficie catastale Totale 242 mq; Totale escluse aree scoperte 207 m
Dal 04/08/2005 al 13/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Superficie catastale Totale 242 mq; Totale escluse aree scoperte 207 m
Dal 13/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Superficie catastale Totale 242 mq; Totale escluse aree scoperte 207 m
Dal 09/11/2015 al 26/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1092, Sub. 1 Categoria A2 Cl.8, Cons. 9,5 Superficie catastale 207 Piano T
Dal 26/02/2020 al 09/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1851, Sub. 6 Categoria C3 Superficie catastale 121

A seguito delle variazioni catastali e degli accertamenti sul posto e la documentazione presentata in tutte le pratiche edilizie è emerso che una porzione di cortile di mq. 258 risulta essere stata sempre utilizzata dagli attuali proprietari ed essendo ubicata sul mappale confinante 2779 da questo viene frazionato e creato un unico mappale al NCT 2851.

Prot. NU0011351 e Prot. NU 0011352 del 18.02.2020.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni del Vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 12 - Mappale 2851; risulta essere incluso all'interno della Zona Omogenea B/2 di completamento residenziale.

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.

Licenza edilizia n°44/81 dell'11 dicembre 1981.

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.



Dalle verifiche eseguite sullo stato di fatto e dal raffronto con gli elaborati grafici allegati alla

Licenza edilizia n° 44/81 del 11 dicembre 1981 e n° 30/90 del 21 novembre 1990 , e gli atti catastali sono emerse le seguenti incongruenze:

- A) Superficie e sagoma del lotto rappresentato in progetto difforme dallo stato di fatto: SANABILI;
- B) Difformità di prospetto ed aperture porte e finestre: SANABILI;
- C) Altezza interna differente da quella in concessione edilizia: SANABILI.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud-ovest;

Altezza interna utile: mt. 2,55;

Struttura verticale: muratura portante blocchi in cls;

Solaio: calcestruzzo;

Pareti esterne: non intonacate;

Pareti interne: non intonacate;

Pavimenti: cls;

Infissi: finestre non presenti;

Impianto elettrico, idrico e di riscaldamento: non presenti;

Area cortilizia: in comune;

Parcheggio: esclusivo.



COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

Debitori **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

PATTI

Nessun Patto espresso rilevato e dichiarato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù o usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si precisa che lo stabile è composto da tre unità immobiliari destinate a residenza e un locale artigianale, per cui si procede con la formazione di 4 lotti distinti.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/B, piano T
Appartamento ubicato a Villanova Tulo - **** Omissis **** - PIANO TERRA- Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.1 Composto da Ingresso soggiorno e angolo cottura, disimpegno e tre camere da letto e un bagno illuminato da un Lucernaio. La copertura piana è anche lastrico solare, sempre di pertinenza di questo immobile. L'ingresso avviene da un loggiato ricavato tra la scala e le pareti anche del locale Artigianale il cui accesso dovrà essere eliminato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2851, Qualità Area Urbana
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.192,00
Si esegue la stima per comparazione con beni posti nello stesso paese e aventi caratteristiche simili. Nel presente lotto si è tenuto conto delle minori altezze interne, oltre allo stato di finitura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/B, piano T	100,24 mq	800,00 €/mq	€ 80.192,00	100,00	€ 80.192,00
				Valore di stima:	€ 80.192,00

Valore di stima: € 80.192,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	%	20

Valore finale di stima: € 64.153,60

Si esegue la stima per comparazione con beni posti nello stesso paese e aventi caratteristiche simili.

Nel presente lotto si è tenuto conto delle minori altezze interne, oltre allo stato di finitura.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A, piano 1
Appartamento ubicato a Villanova Tulo - **** Omissis **** - PIANO PRIMO Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2851, Qualità Area Urbana
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 153.440,00
Si esegue la stima per comparazione con beni posti nello stesso paese e aventi caratteristiche simili. Nel presente lotto si è tenuto conto delle opere da sanare, oltre allo stato di finitura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A, piano 1	150,04 mq	1.000,00 €/mq	€ 153.440,00	100,00	€ 153.440,00
				Valore di stima:	€ 153.440,00

Valore di stima: € 153.440,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	%	10

Valore finale di stima: € 138.096,00

Si esegue la stima per comparazione con beni posti nello stesso paese e aventi caratteristiche simili.

Nel presente lotto si è tenuto conto delle minori altezze interne, oltre allo stato di finitura.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/C, piano 2
Appartamento ubicato a Villanova Tulo - **** Omissis **** - PIANO SECONDO Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2851, Qualità Area Urbana
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 147.500,00

Si esegue la stima per comparazione con beni posti nello stesso paese e aventi caratteristiche simili. Nel presente lotto si è tenuto conto delle minori altezze interne, oltre allo stato di finitura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/C, piano 2	147,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 147.500,00	100,00	€ 147.500,00
Valore di stima:					€ 147.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 147.500,00

Valore finale di stima: € 147.500,00

Si esegue la stima per comparazione con beni posti nello stesso paese e aventi caratteristiche simili.

Nel presente lotto si è tenuto conto delle minori altezze interne, oltre allo stato di finitura.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A
Laboratorio ubicato a Villanova Tulo -**** Omissis **** - PIANO TERRA Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.6
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1851, Sub. 6, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2851
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.470,00
Si esegue la stima per comparazione con beni posti nello stesso paese e aventi caratteristiche simili. Nel presente lotto si è tenuto conto delle minori altezze interne, oltre allo stato di finitura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A	106,00 mq	750,00 €/mq	€ 82.470,00	100,00	€ 82.470,00
Valore di stima:					€ 82.470,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 82.470,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	%	15



Valore finale di stima: € 70.099,50

Si esegue la stima per comparazione con beni posti nello stesso paese e aventi caratteristiche simili.

Nel presente lotto si è tenuto conto delle minori altezze interne, oltre allo stato di finitura.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Tutti i beni non sono stati costruiti a seguito di regolare concessione edilizia. Si segnalano alcune modifiche alla sagoma come la realizzazione di servizi nel balcone esterno. Saranno oggetto di condono/accertamento di conformità ai fini della regolarizzazione edilizia.

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.

Selargius, li 12/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Locci Emiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Progetto approvato C.E. 44/1981 (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Tavole di progetto C.E. 30/1990 (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Elaborato Planimetrico nuova suddivisione (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Planimetria piano Terra (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Planimetria primo piano (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Planimetria Secondo piano (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Risposta accesso atti comune di Villanova Tulo (Aggiornamento al 07/03/2020)

- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità Particella 1092 sub.2 ora 1851 sub.3 (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico particelle 1092 sub 1-2 (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria catastale vecchia particella 1092 sub.1 (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica NCT particella 1092 (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica NCEU 1092 sub 1 (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica NCEU particella 1092 sub.2 (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Tipo di frazionamento particella 2779 (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Approvazione tipo di frazionamento e fusione particella 2851 del NCT (Aggiornamento al 07/03/2020)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - DOCFA per Variazione catastale ed ampliamento (Aggiornamento al 08/04/2020)
- ✓ N° 17 Foto - Foto Sub.1 (Aggiornamento al 09/04/2020)
- ✓ N° 18 Foto - Foto Sub.2 (Aggiornamento al 09/04/2020)
- ✓ N° 19 Foto - Foto Sub.3 (Aggiornamento al 09/04/2020)
- ✓ N° 20 Foto - Foto Sub.6 (Aggiornamento al 09/04/2020)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ape Sub.1 (Aggiornamento al 09/04/2020)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ape sub.2 (Aggiornamento al 09/04/2020)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Ape sub.3 (Aggiornamento al 09/04/2020)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Ape sub.6 (Aggiornamento al 09/04/2020)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Parcella CTU (Aggiornamento al 09/04/2020)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Ricevute di Spesa (Aggiornamento al 09/04/2020)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/B, piano T
Appartamento ubicato a Villanova Tulo - **** Omissis **** - PIANO TERRA- Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.1 Composto da Ingresso soggiorno e angolo cottura, disimpegno e tre camere da letto e un bagno illuminato da un Lucernaio. La copertura piana è anche lastrico solare, sempre di pertinenza di questo immobile. L'ingresso avviene da un loggiato ricavato tra la scala e le pareti anche del locale Artigianale il cui accesso dovrà essere eliminato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2851, Qualità Area Urbana
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 12 – Mappale 2851; risulta essere incluso all'interno della Zona Omogenea B/2 di completamento residenziale.

Prezzo base d'asta: € 64.153,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A, piano 1
Appartamento ubicato a Villanova Tulo - **** Omissis **** - PIANO PRIMO Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2851, Qualità Area Urbana
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 12 – Mappale 2851; risulta essere incluso all'interno della Zona Omogenea B/2 di completamento residenziale.

Prezzo base d'asta: € 138.096,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/C, piano 2
Appartamento ubicato a Villanova Tulo -**** Omissis **** - PIANO SECONDO Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2851, Qualità Area Urbana
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 12 – Mappale 2851; risulta essere incluso all'interno della Zona Omogenea B/2 di completamento residenziale.

Prezzo base d'asta: € 147.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A
Laboratorio ubicato a Villanova Tulo -**** Omissis **** - PIANO TERRA Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.6
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1851, Sub. 6, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2851
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Vigente Piano Urbanistico Comunale il terreno distinto nel N.C.T. al Foglio 12 – Mappale 2851; risulta essere incluso all'interno della Zona Omogenea B/2 di completamento residenziale.

Prezzo base d'asta: € 70.099,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2015 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.153,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1851, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2851, Qualità Area Urbana	Superficie	100,24 mq
Stato conservativo:	DESCRIZIONE DEL PIANO TERRA - APPARTAMENTO (Foglio 12 particella 1851 sub 1 (ex particella 1092 subalterno 1) Al momento del sopralluogo l'immobile posto al piano terra si trova solo in misura parziale in un discreto stato di conservazione. La porzione in questione è a sua volta suddivisa in due zone, ovvero nella zona giorno e nella zona notte. La zona giorno non necessita in generale di interventi di finitura per quanto riguarda gli intonaci interni. La zona notte, necessita di un intervento di finitura per quanto concerne gli intonaci e le pitture esterne al momento inesistenti. Gli infissi esterni sono in legno e necessitano sostituzione nella loro totalità, le porte interne (ove presenti) sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso risulta essere di buona fattura in PVC, le pavimentazioni in grès porcellanato, così pure i rivestimenti. (Vedi allegati Fotografici Sub.1). Si fa presente che le altezze interne delle camere da letto non rispettano i minimi sanitari, per cui solo in presenza di una pratica di condono potrebbero ottenere l'agibilità come abitazione, in alternativa saranno da considerare dei locali non idonei al soggiorno.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Villanova Tulo - **** Omissis **** - PIANO TERRA- Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.1 Composto da Ingresso soggiorno e angolo cottura, disimpegno e tre camere da letto e un bagno illuminato da un Lucernaio. La copertura piana è anche lastrico solare, sempre di pertinenza di questo immobile. L'ingresso avviene da un loggiato ricavato tra la scala e le pareti anche del locale Artigianale il cui accesso dovrà essere eliminato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da un figlio degli esecutati. Non sono stati forniti i dati.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.096,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1851, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2851, Qualità Area Urbana	Superficie	150,04 mq
Stato conservativo:	DESCRIZIONE DEL PIANO PRIMO - APPARTAMENTO (Foglio 12 particella 1851 sub 2(ex particella 1092 subalterno 1) Al momento del sopralluogo l'immobile posto al piano primo si trova in un discreto stato di conservazione. L'immobile necessita di un intervento di finitura per quanto concerne le pitture esterne.		

	Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo con portelloni in pvc e le porte interne sono in legno tamburato, le pavimentazioni in grès porcellanato di media qualità, così pure i rivestimenti ed i sanitari. (Vedi allegati Fotografici sub.2)
Descrizione:	Appartamento ubicato a Villanova Tulo - **** Omissis **** - PIANO PRIMO Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.2
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.500,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/C, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1851, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2851, Qualità Area Urbana	Superficie	147,50 mq
Stato conservativo:	DESCRIZIONE DEL PIANO SECONDO - APPARTAMENTO (Foglio 12 particella 1851 sub.3 (ex particella 1092 subalterno 2) Al momento del sopralluogo l'immobile posto al piano sottotetto si trova in buono stato di conservazione. L'immobile necessita di un intervento di finitura per quanto concerne le pitture esterne. Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro con portelloni del medesimo materiale e le porte interne sono in legno tamburato, le pavimentazioni in grès porcellanato di media qualità, così pure i rivestimenti ed i sanitari. Il solaio di copertura risulta essere del tipo latero cemento. Nell'intradosso dello stesso è stato tassellato un tavolato sopra il quale poi adagiato un pannello di isolamento in sughero.(Vedi allegati Fotografici sub.3).		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Villanova Tulo - **** Omissis **** - PIANO SECONDO Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.3		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da un figlio del debitore **** Omissis ****		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.099,50

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Villanova Tulo (SU) - Via Oristano, 12/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1851, Sub. 6, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2851	Superficie	106,00 mq

Stato conservativo:	DESCRIZIONE DEL PIANO TERRA - LABORATORIO (Foglio 12 particella 1092 subalterno 8) Al momento del sopralluogo la porzione di fabbricato posto al piano terra (parte ovest) utilizzato come laboratorio si trova privo di finiture per quanto riguarda gli intonaci, la pavimentazione presente è finita al grezzo con il solo calcestruzzo. Il locale risulta essere privo di infissi esterni (finestre). L'immobile necessita di un intervento di finitura per quanto concerne le pitture esterne. Al locale si ha accesso tramite cancello del tipo ad un'anta in acciaio. Un altro ingresso è situato nella parte retrostante, l'infisso in questo caso è in alluminio (Vedi allegati Fotografici).
Descrizione:	Laboratorio ubicato a Villanova Tulo -**** Omissis **** - PIANO TERRA Distinto al NCEU al Foglio 12 particella 1851 sub.6
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Debitori **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it