
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pillitu Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2015 del R.G.E.

promossa da



XXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Precisazioni	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Alghero 72	8
Confini	8
Consistenza	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Dati Catastali	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Composizione lotto	14
Titolarità	14
Stato di occupazione	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Patti	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Descrizione	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Federico Fellini 40/42	16
Confini	16
Consistenza	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni	17
Dati Catastali	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Normativa urbanistica	19

Regolarità edilizia.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Composizione lotto	22
Titolarità.....	22
Stato di occupazione.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Patti.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Lotto 3	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Descrizione.....	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Alisei 4	24
Confini	25
Consistenza.....	25
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni	26
Dati Catastali.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Composizione lotto	29
Titolarità.....	30
Stato di occupazione.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Patti.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	32
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Lotto 3	36

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2015 del R.G.E.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	37



INCARICO

All'udienza del 17/01/2017, il sottoscritto Ing. Pillitu Franco, con studio in Via Santo Stefano, 2 - 09038 - Cagliari (CA), email francopillitu@gmail.com, PEC franco.pillitu@pec.eppi.it;franco.pillitu@ingpec.eu, Tel. 070 91 37 487 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2017 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 Cagliari (CA) - via Alghero 72
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Federico Fellini 40/42
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Alisei 4

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti risulta completa ad eccezione della planimetria catastale e dell'estratto di mappa, che lo scrivente ha provveduto ad integrare.

PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti risulta completa ad eccezione delle varie planimetrie raffiguranti le unità immobiliari, che lo scrivente ha provveduto ad integrare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1981	XXXXXXXXXX proprietario per (1000/1000 - PROPRIETA').	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXX	12/05/1981	30829	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/05/1981	11327	9414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/05/2002	XXXXXXXXXXXXX proprietario per (1/1 - PROPRIETA').	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXX	28/05/2002	119104	23061
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/05/2002	26160	20892
		Registrazione			
Dal 07/03/2011	XXXXXXXXXXXXX proprietario per (1/1 - PROPRIETA').	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXX	07/03/2011	174041	36338
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/04/2011	9818	6907
		Registrazione			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Pubblico
 Iscritto a CAGLIARI il 29/05/2002
 Reg. gen. 26159 - Reg. part. 2429
 Quota: intero
 Importo: € 155.000,00
 A favore di XXXXXXX
 Contro XXXXXXX
 Formalità a carico dell'acquirente
 Rogante: Dott. XXXXXXX
 Data: 28/05/2002
 N° repertorio: 119103
 N° raccolta: 23060
- Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo
 Iscritto a CAGLIARI il 31/03/2009
 Reg. gen. 9505 - Reg. part. 1495
 Quota: intero
 Importo: € 850.733,00
 A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Atto Amministrativo

Iscritto a CAGLIARI il 07/10/2009

Reg. gen. 32445 - Reg. part. 5862

Quota: intero

Importo: € 509.343,10

A favore di XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

Data: 01/10/2009

N° repertorio: 2009

N° raccolta: 776



Trascrizioni

- **Atto Cautelare**

Trascritto a CAGLIARI il 16/04/2013

Reg. gen. 9430 - Reg. part. 7325

Quota: intero

A favore di XXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **Atto Cautelare**

Trascritto a CAGLIARI il 06/05/2013

Reg. gen. 11057 - Reg. part. 8606

Quota: intero

A favore di XXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **Atto Cautelare**

Trascritto a CAGLIARI il 13/05/2013

Reg. gen. 11780 - Reg. part. 9178

Quota: intero

A favore di XXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **Atto Cautelare**

Trascritto a CAGLIARI il 18/06/2013

Reg. gen. 15331 - Reg. part. 12038

Quota: intero

A favore di XXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **Atto Cautelare**

Trascritto a CAGLIARI il 29/01/2014

Reg. gen. 1919 - Reg. part. 1653

Quota: intero

A favore di XXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico della procedura

- **Atto Cautelare - verbale di pignoramento**

Trascritto a CAGLIARI il 20/02/2015

Reg. gen. 5160 - Reg. part. 4358
Quota: intero
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO 72

Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento:

"in COMUNE DI CAGLIARI appartamento per civile abitazione posto nel piano seminterrato del fabbricato sito in via Alghero n. 75, composto da tre vani, cucina corridoio e due cortiletti, uno interno ed uno posteriore, confinante con la detta via, con proprietà XXXXXXXXX, con vano scala, e con proprietà XXXXXXXXX XXXXX. Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 39414 - Sezione A - Foglio 19 - Mappale 1094 - Sub. 4 ..."

NOTA

Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati.

CONFINI

L'unità immobiliare, stando alle risultanze catastali, confina sul lato EST con la proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, sul lato NORD con la proprietà XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX, sul lato OVEST con la proprietà XXXXX XXXXXXXXXXXX, sul lato SUD con la via Alghero e con l'ingresso comune ad altre unità immobiliari.

NOTA

L'orientamento presente nella planimetria catastale risulta ruotato di circa 150° , ovvero è palesemente errato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,59 mq	80,23 mq	1,00	80,23 mq	2,70 m	S1
Sgombero	19,87 mq	25,29 mq	0,33	0,00 mq	2,60 m	S1
Cortile	5,64 mq	7,19 mq	0,18	1,29 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'unità non si presta ad essere frazionata per le considerazioni che seguono:

- La consistenza delle unità è tale da rappresentare uno standard di dotazioni minimo;
- La dotazione di servizi igienici è, altresì, ridotta al minimo, con un solo bagno asservente

l'unità;

- Inoltre, in una eventuale ipotesi di divisione, gli impianti idrici, fognari, ed elettrici dovrebbero essere parzializzati, o realizzati ex novo, con relativi costi non giustificabili economicamente se rapportati al risultato.

Tutto ciò premesso, e partendo dall'assunto che si debbano rispettare dei parametri costi/benefici accettabili, non si ritiene l'immobile in oggetto divisibile in alcun modo

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile sono da considerarsi pessime.

PARTI COMUNI

Dalle risultanze catastali il complesso immobiliare ove insiste il bene oggetto di esecuzione è privo di qualsivoglia bene comune censibile / non censibile.

Nella realtà appare evidente che l'accesso alle unità che insistono sul maggior fabbricato in questione avviene dal disimpegno / corpo scala adiacente alla via Alghero al civico 72.

Tale porzione andrebbe pertanto identificata con subalterno proprio e censita come BCNC (bene comune non censibile) alle quattro unità immobiliari facenti parte del complesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	19	3279	4	1	A3	1	5	103	348,61	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
A/19	3279				ENTE URBANO		00.01.17			



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi.

Le differenze riscontrate sono le seguenti:

- 1) apertura di n. 2 porte che rendono comunicante il cespite pignorato con proprietà limitrofa non oggetto di esecuzione immobiliare;
- 2) nella planimetria catastale il piccolo cortile centrale, citato anche nell'atto di pignoramento è censito come ripostiglio.
- 3) la finestra del bagno è stata murata;
- 4) la finestra prospettante sulla via Alghero non è rappresentata in planimetria.

Per quanto attiene le "variazioni catastali necessarie" si specifica quanto segue:

- a) le porte citate al punto 1 sono realizzate in assenza di qualsivoglia concessione / autorizzazione da parte degli enti deputati, oltre al fatto che rendono comunicante il cespite esecutato con proprietà contermini, e pertanto andranno semplicemente chiuse;
- b) in riferimento agli altri punti, ovvero in linea generale, la planimetria catastale rispecchia esattamente la situazione rappresentata dagli elaborati facenti parte della pratica di Concessione in Sanatoria n. 457, di cui al Prot. 1715 del 28.03.1998, ovvero l'ultima situazione assentita.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1981 al 28/05/2002	##XXXXXXXX natX a XXXXXXXXXXX il ##	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 1094, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale ND Rendita € 8.573,00 Piano S1
Dal 28/05/2002 al 07/03/2011	##XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX - PCF XXXXXXXXXX ##	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 1094, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale ND Rendita € 348,61 Piano S1
Dal 07/03/2011 al 29/12/2017	## XXXXXXXXXXXX. XXXXXXXXXXXX- CF XXXXXXXXXXXX ##	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 19, Part. 3279, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 103 Rendita € 348,61 Piano S1



NORMATIVA URBANISTICA

- Zona Urbanistica "B2*" (Leggasi B2 asteriscata)
- Indice di edificabilità fondiaria per le zone B2 max "5 mc/mq"
- H Max = 16.00 Mt
- Le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico
- L'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.
- Gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00;
- La distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

Le Prescrizioni specifiche per le Zone B2* sono costituite dalla possibile concessione di deroghe relative ai distacchi dai confini ed eventuali incrementi volumetrici, motivati dalla regolarizzazione delle sagome e delle altezze.

Il tutto limitatamente ad alcune specifiche casistiche, da dimostrare volta per volta, e previa redazione di un apposito elaborato planovolumetrico da stilarsi con le modalità delle zone BnR2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Concessione in Sanatoria n. 457, di cui al Prot. 1715 del 28.03.1998.

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.

Lo stato dei luoghi differisce dalla soluzione assentita, ovvero oggetto della Concessione in Sanatoria n. 457, di cui al Prot. 1715 del 28.03.1998.

Le differenze riscontrate sono le seguenti:

- 1) apertura di n. 2 porte che rendono comunicante il cespite pignorato con proprietà limitrofa non oggetto di esecuzione immobiliare;
- 2) il piccolo cortile centrale, citato anche nell'atto di pignoramento è rappresentato come ripostiglio negli elaborati allegati al titolo edilizio, ovvero la copertura è stata demolita / è crollata.
- 3) la finestra del bagno è stata murata;
- 4) la finestra prospettante sulla via Alghero non è rappresentata negli elaborati della C.E. in sanatoria.

Per quanto attiene gli impianti, si specifica che i costi sono riferiti non all'adeguamento ma alla semplice messa in opera, ex novo, degli stessi, in quanto o del tutto assenti (impianto termico) o non funzionanti / inidonei (elettrico / idrico).

I costi stimabili, in modo del tutto sommario, e ipotizzando una dotazione minima di n. 60 Punti Luce e n. 6 Punti Acqua (ovvero Lavello, WC, Doccia, Bidet, Lavello Cucina, Lavatrice) si attestano su € 8.500,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano seminterrato del maggior

fabbricato comprendente altre 3 unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto consta di un soggiorno, una camera da letto, una cucina, un bagno e relativi disimpegni.

Vi sono, inoltre, tre ripostigli ricavati dalla copertura di un piccolo cortile centrale, costituente una sorta di pozzo luce.

NOTA

Il "ripostiglio" centrale risulta essere attualmente un minuscolo cortile, ovvero esso risulta privo della copertura in lastre di cemento amianto che caratterizzano gli altri due ripostigli.

L'accesso dalla pubblica via è garantito da un corpo scala con atrio di ingresso che asserva anche altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'immobile è realizzato con struttura portante in blocchi di CLS, solai in latero - cemento, e divisori in laterizio.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI E DI FINITURA

In dettaglio:

- intonaci esterni: Intonaco comune al civile in malta bastarda.

- intonaci interni: Intonaco comune al civile su pareti e soffitti in malta bastarda, completo di sbruffatura, e strato superiore finito al frattazzo fine.

-tinteggiatura: Idropittura semilavabile per interni ed esterni su pareti e soffitti;

-infissi: Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato con vetro singolo, tranne la finestra della camera da letto che risulta essere in legno massello;

gli infissi interni sono di vario genere e tipo, quali una porta in legno tamburato che asserva la camera da letto, una porta in alluminio con dei pannelli in materiale plastico, e un'altra in alluminio che asserva il bagno, ancora diversa.

La porta che permette l'accesso all'unità immobiliare dal corpo scala / ingresso del complesso, infine, è in legno massello a due ante.

- pavimenti-

L'intero piano è caratterizzato da piastrelle in grès mono e bicottura con superfici smaltate, di vario genere e tipo, di scelta commerciale improntata alla ordinarietà.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

Impianto elettrico in parte sotto traccia e sotto pavimento con tubi corrugati in P.V.C. e conduttori in rame, in parte esterno con canali circolari in P.V.C. giuntati con manicotti;

terminali degli impianti di scelta commerciale ordinaria, e apparecchi utilizzatori costituiti da lampade di

vario genere e tipo, e prese da 10:15 Ampere;

Impianto idrico in tubi di adduzione in tubi Mannesmann o simili in opera sottotraccia, e scarichi in P.V.C. di tipo pesante.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

L'immobile versa in uno stato di manutenzione e conservazione che si può definire senz'altro scadente, oltre ad essere privo delle utenze idrica ed elettrica.

In dettaglio:

- pavimenti -

Questi ultimi, realizzati secondo le modalità e specifiche precedentemente descritte, sono in pessimo stato di conservazione, per quanto riguarda l'intero piano.

- pareti e soffitti -

Le tinteggiature sono realizzate su intonaci ammalorati, con numerosi strati sovrapposti e conseguenti distacchi; alcune pareti sono rivestite con carta da parati, altre sono rivestite con piastrelle in maiolica, senza soluzione di continuità; sono presenti tracce di umidità diffuse.

- infissi -

Tutti gli infissi, senza eccezione alcuna, versano in uno stato di manutenzione e conservazione precario.

- impianto elettrico -

L'impianto non è funzionante, la parte sotto traccia, ovvero al civile, non è collegata alla parte realizzata su canali e manicotti; risultano, altresì evidenti, la messa in opera di alcune soluzioni di fortuna con cavi volanti e simili.

- impianto idrico e servizi igienico-sanitari -

Impianto non è funzionante. Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria sono di scelta commerciale improntata all'ordinarietà;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Alghero 72

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile versa in uno stato di abbandono, ma risulta collegato ad attività commerciale in esercizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano posti in essere vincoli condominiali specifici

PATTI

Non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù rilevabili ad eccezione delle aperture precedentemente citate, le quali rendono comunicante il bene pignorato con altra proprietà (trattasi di un panificio).

Tali aperture rendono, di fatto, il bene pignorato una pertinenza di altra unità immobiliare, ma dalle indagini svolte presso il locale Ufficio Tecnico - settore Edilizia Privata - non risultano legittimate da alcun titolo edilizio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti risulta completa ad eccezione della planimetria catastale e dell'estratto di mappa, che lo scrivente ha provveduto ad integrare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1977	XXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Giagheddu	21/11/1977	10219	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	01/12/1977	21608	18118
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/05/1999	XXXXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Carlo Mario De Magistris	26/05/1999	78813	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	01/06/1999	15276	10228
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a CAGLIARI il 13/12/2005
Reg. gen. 44694 - Reg. part. 8440
Quota: INTERO
Importo: € 300.000,00
A favore di XXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Dott. XXXXXXXXXXXXX
Data: 13/12/2005
N° repertorio: 157296
N° raccolta: 29099



Trascrizioni

- **Atto Cautelare - verbale di pignoramento**
Trascritto a CAGLIARI il 20/02/2015
Reg. gen. 5160 - Reg. part. 4358
Quota: intero
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA FEDERICO FELLINI 40/42

Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento:

" .. in Comune di Cagliari - Pirri, via Is Corrias, appartamento per civile abitazione posto al piano primo e composto da ingresso - disimpegno, cinque camere, cucina, due bagni, ripostiglio e due balconi, confinante con proprietà XXXXXXX per più lati.

Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 1056089, Sezione B, Foglio 1, Mappale 11, Sub. 5, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Vani 7,5, RC € 677,85.

NOTA

Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati.



CONFINI

L'unità abitativa, situata al piano primo confina inferiormente con l'unità censita al Sub. 4, e superiormente con l'unità censita al Sub. 6.

Il maggior fabbricato, ed il cortile di pertinenza, confina a NORD con proprietà XXXXXXXXXXXX, a OVEST con Proprietà XXXXXXXXXX, a SUD con Proprietà XXXXXXXXXXXX e ad EST con la via Fellini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,81 mq	157,80 mq	1,00	157,80 mq	3,00 m	1
Balcone	16,45 mq	18,30 mq	0,25	4,58 mq	0,00 m	1
Quota corpo scala	5,65 mq	7,50 mq	1,00	7,50 mq	0,00 m	
Cortile	140,00 mq	146,33 mq	0,18	26,34 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				196,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,22 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è comodamente divisibile chiudendo la porta di collegamento fra i locali denominati "ATRIO" e "SALONE" negli elaborati grafici; la porta di accesso, dal corpo scala, risulta essere già realizzata.

Lo schema di tale divisione è allegato alla presente con le opportune evidenziazioni con i colori differenziati.

Il tutto senza escludere altre divisioni per piani verticali differenti.

La consistenza del cortile, ai fini della presente perizia, è stata calcolata sulla base dell'assunto che trattasi di una corte comune non censibile alle 6 (sei) unità immobiliari di cui ai sub. 4,5,6,9,10,11; ovvero si è calcolata una pertinenza pari ad 1/6 del totale "Cortile/Rampa" - (1/6 di 878.00).

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile sono da considerarsi buone.

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare ove insiste il bene oggetto di esecuzione comprende vari beni comuni non censibili desumibili dalle risultanze catastali, e precisamente:

Sub. 1 - RAMPA, VANO SCALE

Sub. 13 - AREA CORTILIZIA

Entrambi comuni alle unità immobiliari urbane di cui ai SUB 4,5,6,9,10,11

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	1	9326	5	3	A2	2	7.5	164	677,85	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	
1	9326										

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi differisce dalla Planimetria Catastale.

Le differenze riscontrate consistono in piccole modifiche alle partizioni interne, all'apertura di una sorta di ingresso di servizio adiacente il pianerottolo della scala.

Trattasi, in ultima analisi, di opere interne.

Per quanto attiene alla situazione catastale riferita all'intero corpo di fabbrica, non vi è, nella realtà, alcun lastrico solare al piano terzo, che risulta coperto.

Tale precisazione è doverosa stante il fatto che l'unità abitativa oggetto di pignoramento è censita con delle pertinenze comuni, identificate con i SUB. 1 e 13.

Il Sub 1 comprende la rampa d'accesso al locale seminterrato, il corpo scala e il lastrico solare di cui sopra.

Il Sub. 13 identifica il cortile che circonda per i 4 lati il maggior fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/05/1999	1) XXXXXXXXXXXXXXXX - 2)XXXXXXXXXXXXX - 3)XXXXXXXXXXXXX - 4)XXXXXXXXXXXXXXXXX. ----- ----- NOTA Non vengono specificati i Diritti e le rispettive Quote; Sono assenti i codici fiscali dei soggetti n. 2 e 3; il luogo di nascita del soggetto identificato al n. 3 XXXX è errato	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1, Part. 11, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7.5

	trattandosi di XXXX.	
Dal 26/05/1999 al 13/10/2014	XXXXXXXXXXXX - Proprieta` per 1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1, Part. 11, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7.5 Piano 1
Dal 13/10/2014 al 17/01/2018	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1, Part. 9326, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7.5 Superficie catastale 164 Rendita € 677,85 Piano 1

La variazione dell'identificativo (da Particella 11 a Particella 9326 è dovuta ad una operazione d'Ufficio denominata BIC (BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE) di cui al protocollo n. CA0198721 in atti dal 13/10/2014 (n. 45309.1/2014)

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare ricade nella zona regolata da apposito Piano d'Attuazione, e segnatamente il PRU (Piano di Risanamento Urbanistico) di "BARRACCA MANNA".

La sottozona PRU è individuata nella "RCa" di risanamento residenziale, con gli standard riportati a seguire:

- Rca risanamento residenziale

Trattasi di lotti già edificati di cui all'art.7 a cui si applicano le seguenti disposizioni:

a) il rapporto tra volume da condonare e lotto di pertinenza viene assunto come indice fondiario di riferimento non modificabile nell'attuazione del P.R.U.; qualora tale indice sia inferiore a 1 mc/mq è consentito un incremento volumetrico sino a raggiungere complessivamente la densità di 1 mc/mq sull'intero lotto;

b) sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi definiti ai punti a), b), c), d), dell'art. 5 delle Norme di attuazione della 1a Variante Generale del P.R.G.; quando gli interventi riguardano ricostruzioni anche parziali di volumi in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni nei lotti inediti della zona Rcb di cui all'articolo successivo, e devono garantire una soluzione architettonica compiuta;

c) le opere di completamento e adeguamento statico eventualmente necessarie, da eseguirsi dopo il rilascio della concessione in sanatoria, devono rispondere alle disposizioni di legge specifiche e a quelle sul condono e devono garantire anch'esse una soluzione architettonica compiuta;

d) l'uso diverso da quello residenziale è consentito così come definito ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) dall'art. 2 delle Norme di attuazione della 1a Variante Generale del P.R.G., e secondo le modalità prescritte dalla stessa norma.

e) Negli edifici da demolire in quanto ricadenti in aree destinate alla realizzazione di opere di pubblica utilità, è vietato qualunque intervento edilizio che vada oltre la manutenzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Trattasi di immobile realizzato in assenza di concessione edilizia per il quale è stata richiesta la Concessione in Sanatoria n. 6607 prot. 2445/A3 del 03.04.1986.

La pratica in questione risulta istruita e oggetto di varie integrazioni, ma allo stato attuale non ha ancora prodotto alcun titolo edilizio.

In particolare risultano impagati oneri per complessivi € 13.300,87 richiesti dall'Ufficio Condono nell'anno 2001.

Risulta una prima istanza (anno 1986) ove la richiesta di Concessione in Sanatoria è riferita ad una sola unità immobiliare insistente sul complesso, e non sul complesso stesso; tale unità non è oggetto della presente esecuzione immobiliare, e il proprietario/richiedente è persona diversa dall'esecutato.

Gli elaborati progettuali successivi (anno 2001) sono, invece, espressamente riferiti all'intero corpo di fabbrica, ovvero a tutte le unità immobiliari che vi insistono.

Lo scrivente, ha inoltrato una richiesta formale al competente Ufficio Tecnico per verificare se il titolo edilizio, ovvero la Concessione in Sanatoria, è rilasciabile e i relativi costi riferiti alla data odierna.

La richiesta in questione, datata al 21.12.2017, e protocollata in data 27.12.2017 al n. 0303265/2017 risulta, a tutto il 09.04.2018, inevasa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali relativamente alle partizioni interne, in riferimento alla unità oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli elaborati progettuali di cui sopra si intendono riferiti alla richiesta di Concessione in Sanatoria n. 6607 prot. 2445/A3 del 03.04.1986.

In merito agli impianti, i quali non presentano malfunzionamenti rilevabili nel sopralluogo di rito, si rende necessario redigere almeno le Dichiarazioni di Rispondenza (DiRi) in luogo delle Dichiarazioni di Conformità (DiCo), in quanto non risultano posti in opera da ditte abilitate.

Tali certificazioni, previa verifica delle funzionalità, hanno un costo che è stimabile in € 1.500,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano primo del maggior fabbricato, la cui costruzione è iniziata in data antecedente al 1986, comprendente anche altre unità non oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare;

L'unità immobiliare in oggetto consta di un Soggiorno Pranzo, un Salone, tre camere da letto, due bagni e relativi disimpegni.

Vi sono, inoltre, due balconi.

L'accesso al piano è garantito da un corpo scala con atrio di ingresso che asserva anche altre unità immobiliari.

L'accesso dalla pubblica al corpo scala sopraccitato avviene dal cortile condominiale.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'immobile è realizzato con struttura portante in CLS armato, solai in latero - cemento, tamponature in blocchi di laterizio pesante e divisori in laterizio.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI E DI FINITURA

In dettaglio:

- intonaci esterni: Intonaco comune al civile in malta bastarda
- intonaci interni: Intonaco comune al civile su pareti e soffitti in malta bastarda, completo di sbruffatura, e strato superiore finito al frattazzo fine.
- tinteggiatura: Idropittura semilavabile per interni ed esterni su pareti e soffitti;
- infissi: Gli infissi esterni sono realizzati in legno massello verniciato con uno strato filmoigeno con vetrocamera; gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di buona fattura commerciale.
- pavimenti-

L'intero piano è caratterizzato da piastrelle in grès monocottura con superfici smaltate, di buona scelta commerciale.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

Impianto elettrico sotto traccia e sotto pavimento con tubi corrugati in P.V.C. e conduttori in rame; terminali degli impianti di buona scelta commerciale, e apparecchi utilizzatori costituiti da lampade di vario genere e tipo, e prese da 10:15 Ampere;

Impianto idrico in tubi di adduzione in rame e centralina di controllo, in opera sottotraccia, e scarichi in P.V.C. di tipo pesante.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

In dettaglio:

- pavimenti -

Questi ultimi, realizzati secondo le modalità e specifiche precedentemente descritte, sono in ottimo stato di conservazione, per quanto riguarda l'intero piano.

- pareti e soffitti -

Le tinteggiature, appaiono ben eseguite e di realizzazione abbastanza recente;

- infissi -

Tutti gli infissi, senza eccezione alcuna, sono praticamente nuovi; I

- impianto elettrico -

L'impianto, completo in ogni sua parte, è realizzato con componenti di buona qualità ;non si riscontrano malfunzionamenti di nessun genere e tipo.

- impianto idrico e servizi igienico-sanitari -

Impianto idrico sotto traccia e sotto pavimento. Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria sono di scelta commerciale improntata all'ordinarietà;non si riscontrano malfunzionamenti di nessun genere e tipo.



COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Federico Fellini 40/42

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX



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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXX, da XXXXXX e dai loro figli.



Il sig. XXXXXXXXXXXX risulta essere il figlio della destinataria del procedimento di esecuzione, ovvero la signora XXXXXXXXXXXX

Il contratto di comodato d'uso è stato fornito allo scrivente CTU dal sig. XXXXXXXXXXXX e lo si allega alla presente così come si è ricevuto, ovvero privo di registrazioni di sorta presso il competente Ufficio del Registro.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano posti in essere vincoli condominiali specifici



PATTI

Non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù rilevabili.

LOTTO 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti risulta completa ad eccezione della planimetria catastale e dell'estratto di mappa, che lo scrivente ha provveduto ad integrare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1992	XXXXXXXXXXXXX. PROPRIETA' per l'intero	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXXX	20/05/1992	45958	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	10/06/1992	13886	9712
		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 risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto pubblico
Iscritto a Cagliari il 02/03/2002
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 923
Quota: INTERO
Importo: € 237.000,00
A favore XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: XXXXXXXXXXXXXXXX
Data: 01/03/2002
N° repertorio: 116141
N° raccolta: 22612
- **Ipoteca legale** derivante da Atto Amministrativo
Iscritto a CAGLIARI il 12/01/2006
Reg. gen. 998 - Reg. part. 106
Quota: INTERO
Importo: € 27.700,66
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Data: 05/01/2006
N° repertorio: 2006
N° raccolta: 2



Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2008
Reg. gen. 36175 - Reg. part. 24753
Quota: INTERO
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
- **Atto Cautelare - verbale di pignoramento**
Trascritto a CAGLIARI il 20/02/2015
Reg. gen. 5160 - Reg. part. 4358
Quota: intero
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura



DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA ALISEI
4

Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento:

"in COMUNE DI QUARTU S.E. porzione del complesso immobiliare formato da minivillette a schiera e precisamente miniappartamento per civile abitazione contraddistinto con il numero 5/E, il quinto da sinistra verso destra per chi guarda il complesso dalla strada Cagliari - Villasimius; composto da cucina, un vano e ripostiglio al piano scantinato, soggiorno pranzo al piano terra, due piccoli vani e bagno al primo piano alto con verandine antistante e retrostante, articolati da una scala interna e porzione di zona esterna lastricata retrostante zona condominiale di accesso, confinante con alloggio 4/D e giardino condominiale, con alloggio 6/F e con zona retrtostante d'accesso.

Posto auto all'aperto di superficie di 10.50 mq distinto con il n. 5, confinante con strada per Villasimius, con zona condominiale d'accesso e con i parcheggi 4 e 6.

Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 1015143 - Foglio 36 - Mappale 717 - Cat. A/2 classe 4 ."

NOTA

Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a NORD

confinante con alloggio 4/D e giardino condominiale, con alloggio 6/F e con zona retrostante d'accesso.

Posto auto all'aperto di superficie di 10.50 mq distinto con il n. 5, confinante con strada per Villasimius, con zona condominiale d'accesso e con i parcheggi 4 e 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,44 mq	74,83 mq	1,00	74,83 mq	2,70 m	T-1
Cantina	50,23 mq	63,80 mq	0,50	31,90 mq	2,40 m	S1
Loggia	12,51 mq	15,12 mq	0,35	5,29 mq	0,00 m	T-1
Cortile	130,00 mq	137,50 mq	0,10	13,75 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	15,50 mq	15,50 mq	0,10	1,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				127,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del cortile/giardino, ai fini della presente perizia, è stata calcolata sulla base dell'assunto che trattasi di una corte comune non censibile alle 10 (dieci) unità immobiliari di cui è

composto il complesso; ovvero si è calcolata una pertinenza pari ad 1/10 del totale "Cortile/Giardino/Lastricato" (1/10 di 1375.00).

Si specifica, altresì, che tali corti comuni non sono definite catastalmente, e che la consistenza dei beni comuni non censibili è stata desunta dagli elaborati progettuali.

E' stata, altresì, sottratta dal "Cortile/Giardino" la superficie degli spazi parcheggio di pertinenza delle varie unità.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile sono da considerarsi buone.

PARTI COMUNI

Dalle risultanze catastali il complesso immobiliare ove insiste il bene oggetto di esecuzione è privo di qualsivoglia bene comune censibile / non censibile.

Non esiste, altresì, alcun elaborato planimetrico agli atti.

Nella realtà appare evidente che l'accesso alle unità che insistono sul maggior fabbricato in questione (ivi compresi i posti auto di pertinenza esclusiva di ciascuna unità) avviene dal cortile condominiale, privo di identificativo catastale.

Tale porzione andrebbe pertanto identificata con subalterno proprio e censita come BCNC (bene comune non censibile) alle unità immobiliari facenti parte del complesso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	3380	9		A2	4	6.5	137	520,33	S1-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	
56	3380				ENTE URBANO						

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 29/06/1979 al 24/07/1986	XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 707 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5
Dal 24/07/1986 al 20/05/1992	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 707 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5
Dal 20/05/1992 al 17/06/2014	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 707 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5
Dal 17/06/2014 al 21/01/2018	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 3380, Sub. 9 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6.5 Superficie catastale 137 Rendita € 520,33 Piano S1-T-1

La variazione degli identificativi catastali è da attribuirsi ad una operazione cosiddetta "BIC" (Bonifica Identificativo Catastale - del 01/07/2014 protocollo n. CA0131357) eseguita d'Ufficio.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile sito in zona "F", e segnatamente nella sottozona "F.tur - Edilizia turistico-residenziale strutturata":

(Lottizzazioni e Piani di Risanamento Urbanistico);

comprende gli ambiti sui quali insistono strutture urbanizzate conseguenti ad un Piano Attuativo.

Obiettivo: completamento delle previsioni del Piano Attuativo, che sono quindi integralmente confermate.

Parametri: vigono indici, standard e normative edilizie dei Piani di Lottizzazione approvati e del Piano Direttore di Coordinamento dei Piani di Risanamento Urbanistico adottato con deliberazione consiliare 14 dicembre 1998, n. 326 (fatti salvi dalla Normativa di Attuazione del PTP n. 13).

Ogni intervento è da sottoporre ad apposito Piano Attuativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta realizzato con regolare Concessione Edilizia, e segnatamente la "Licenza di Costruzione" n. 4669 del 18.11.1973, e successiva Variante identificata dal n. 6781 del 20.06.1974, che si allegano in copia.

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.



Si premette, per una migliore lettura, che la variante sopraccitata verteva sulla realizzazione del piano interrato, e che tra gli elaborati allegati alla richiesta di C.E. non sono rappresentate le planimetrie di detti locali, ma solo il piano terra con gli ingombri delle aperture cosiddette a "bocca di lupo".

Ovvero, nulla è dato di sapere degli ingombri e la conformazione di detti locali, peraltro completamente interrati.

Per quanto riguarda il piano terra si sono rilevate le seguenti differenze:

- è stata eliminata una sorta di rientranza nel muro che prospetta sul retro del complesso immobiliare;
- è stata modificata la conformazione della scala interna;
- è stata chiusa una finestrella che asserviva la zona della scala predetta.

Per quanto riguarda il piano primo si sono rilevate le seguenti differenze:

- è stato ampliato il disimpegno a scapito delle due camere;
- la forma della loggia asservente una delle due camere da letto è differente dalla situazione assentita.

Per quanto attiene gli impianti tecnologici si specifica che l'unità immobiliare in oggetto è priva, attualmente, delle utenze idriche ed elettriche; ovvero non è possibile valutare la funzionalità dei relativi impianti.

Si rende necessario, in ogni caso, redigere almeno le Dichiarazioni di Rispondenza (DiRi) previa verifica della funzionalità, le quali hanno un costo che è stimabile in € 1.500,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da una villetta a schiera facente parte di una serie di 10 unità abitative, e si articola su 3 livelli di cui uno interrato;

La divisione delle varie unità non è del tipo "da cielo a terra" ovvero i piani interrati non risultano compresi esattamente nei sedimi dei piani in elevazione.

La villetta oggetto del presente pignoramento è caratterizzata dal fatto che una parte dello scantinato si trova situato al di sotto di una villetta contermina.

L'unità immobiliare in oggetto consta di un soggiorno, due camere da letto, una cucina, un bagno e relativi disimpegni.

Vi sono, inoltre, tre verande.

L'accesso dalla pubblica via è garantito da un corpo scala con atrio di ingresso che asserve anche altre

unità immobiliari.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'immobile è realizzato con struttura portante in laterizio alveolato (POROTON o simili), solai in latero-cemento, e divisori in laterizio.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI E DI FINITURA

In dettaglio:

- intonaci esterni: Intonaco comune al civile in malta bastarda.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

Impianto elettrico sotto traccia e sotto pavimento con tubi corrugati in P.V.C. e conduttori in rame; terminali degli impianti di buona scelta commerciale, e apparecchi utilizzatori costituiti da lampade di vario genere e tipo, e prese da 10:15 Ampere;

Impianto idrico in tubi di adduzione in rame e centralina di controllo, in opera sottotraccia, e scarichi in P.V.C. di tipo pesante.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

In dettaglio:

- pavimenti -

Questi ultimi, realizzati secondo le modalità e specifiche precedentemente descritte, sono in ottimo stato di conservazione, per quanto riguarda l'intero piano.

- pareti e soffitti -

Le tinteggiature, appaiono ben eseguite e di realizzazione abbastanza recente;

- infissi -

Tutti gli infissi, senza eccezione alcuna, sono praticamente nuovi; I

- impianto elettrico -

L'impianto, completo in ogni sua parte, è realizzato con componenti di buona qualità; non è stato possibile valutarne la funzionalità in quanto l'unità immobiliare è priva dell'utenza elettrica.

- impianto idrico e servizi igienico-sanitari -

Impianto idrico sotto traccia e sotto pavimento. Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria sono di buona scelta

commerciale; non è stato possibile valutarne la funzionalità in quanto l'unità immobiliare è priva dell'utenza idrica.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Alisei 4

TITOLARITÀ



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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

L'immobile in questione è oggetto di una causa per usucapione a favore di terzi non esecutati.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile in questione non risulta attualmente occupato.

L'immobile non risulta essere nelle disponibilità, de facto, dell'esecutato in quanto oggetto di un procedimento di usucapione, e, per la semplice mancanza delle chiavi d'accesso; nel procedimento in specie risulta essere attrice XXXXXXXXXXXXXXXX come si evince, peraltro, dalla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti.

La signora XXXXXXXXXXXX, in possesso delle chiavi d'accesso al cespite pignorato, è stata rintracciata dallo scrivente per il tramite del legale che la rappresenta, ed ha consentito l'accesso al bene in questione tramite persona delegata di sua fiducia, in quanto residente all'estero.

Il legale di cui sopra, ovvero l'Avv. XXXXXXXXXXXX ha inviato allo scrivente i dati della causa in corso (ricorso presso la Corte di Cassazione) che si allegano per completezza di informazione, così come sono stati ricevuti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono ufficializzati vincoli od oneri condominiali.



PATTI

Non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù rilevabili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di tre beni distinti e funzionalmente autonomi, situati in luoghi diversi e distanti fra di loro, ovvero a Cagliari - Cagliari Pirri - Quartu Sant'Elena.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Alghero 72

Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: "in COMUNE DI CAGLIARI appartamento per civile abitazione posto nel piano seminterrato del fabbricato sito in via Alghero n. 75, composto da tre vani, cucina corridoio e due cortiletti, uno interno ed uno posteriore, confinante con la detta via, con proprietà XXXXXXXXXXXX, con vano scala, e con proprietà XXXXXX XXXXXXXX. Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 39414 - Sezione A - Foglio 19 - Mappale 1094 - Sub. 4 ..." NOTA Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3279, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. A/19, Part. 3279, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 101.900,00 Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del così detto valore di mercato, ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita. Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un indagine di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - via Alghero 72	81,52 mq	1.250,00 €/mq	€ 101.900,00	100,00	€ 101.900,00
				Valore di stima:	€ 101.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Federico Fellini 40/42

Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: " .. in Comune di Cagliari - Pirri, via Is Corrias, appartamento per civile abitazione posto al piano primo e composto da ingresso - disimpegno, cinque camere, cucina, due bagni, ripostiglio e due balconi, confinante con proprietà XXXXXX per più lati. Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 1056089, Sezione B, Foglio 1, Mappale 11, Sub. 5, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Vani 7,5, RC € 677,85. NOTA Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 9326, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 9326
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 313.952,00
 Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del così detto valore di mercato, ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita. Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un indagine di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Cagliari (CA) - via Federico Fellini 40/42	196,22 mq	1.600,00 €/mq	€ 313.952,00	100,00	€ 313.952,00
Valore di stima:					€ 313.952,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Alisei 4
 Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: "in COMUNE DI QUARTU S.E. porzione del complesso immobiliare formato da minivillette a schiera e precisamente miniappartamento per civile abitazione contraddistinto con il numero 5/E, il quinto da sinistra verso destra per chi guarda il complesso dalla strada Cagliari - Vilasimius; composto da cucina, un vano e ripostiglio al piano scantinato, soggiorno pranzo al piano terra, due piccoli vani e bagno al primo piano alto con verandine antistante e retrostante, articolati da una scala interna e porzione di zona esterna lastricata retrostante zona condominiale di accesso, confinante con alloggio 4/D e giardino condominiale, con alloggio 6/F e con zona retrtostante d'accesso. Posto auto all'aperto di superficie di 10.50 mq distinto con il n. 5, confinante con strada per Villasimius, con zona condominiale d'accesso e con i parcheggi 4 e 6. Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 1015143 - Foglio 36 - Mappale 717 - Cat. A/2 classe 4 ." NOTA Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 3380, Sub. 9, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 3380, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 230.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Quartu Sant'Elena (CA) - Via Alisei 4	127,32 mq	2.300,00 €/mq	€ 230.000,00	100,00	€ 230.000,00
Valore di stima:					€ 230.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene di cui al lotto n. 3 sito in Quartu S. Elena Località "Margine Rosso" è oggetto di un procedimento di usucapione da parte del soggetto possessore XXXXXXXXXXXX come si evince dalla documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il bene di cui al lotto n. 2 risulta realizzato in totale assenza di titolo edilizio; la successiva richiesta di sanatoria (Richiesta di Concessione in Sanatoria n. 6607 prot. 2445/A3 del 03.04.1986) non ha prodotto, a tutt'oggi, alcun titolo edilizio.

Il competente Ufficio Tecnico non ha, infine e a tutt'oggi, risposto alla richiesta dello scrivente in merito ad un parere formale vertente su:

- evasione della richiesta di Concessione in Sanatoria con esito positivo;
- quantificazione dei costi riferiti all'attualità.

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 03/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pillitu Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ü N° 1 Altri allegati - Restituzione planimetrica (A - 1..n) riferite alle varie unità
- ü N° 1 Concessione edilizia - Copia delle Concessioni Edilizie (B - 1..n) riferite alle varie unità
- ü N° 1 Tavola del progetto - Stralcio degli elaborati progettuali (C - 1..n) riferiti alle varie unità
- ü N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Copia dei certificati di agibilità (D - 1..n) riferiti alle varie unità
- ü N° 1 Foto - Rilievo fotografico (E - 1..n) riferiti alle varie unità
- ü N° 1 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica (F - 1..n) riferiti alle varie unità
- ü N° 1 Altri allegati - Stralcio/i del P.U.C. (G - 1..n) riferiti alle varie unità
- ü N° 1 Planimetrie catastali - Estratti catastali - mappe - planimetrie (H - 1..n) riferiti alle varie unità

- ü N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali (I – 1..n) riferiti alle varie unità
- ü N° 1 Altri allegati - Contratto di Comodato D'Uso (L)
- ü N° 1 Altri allegati - Estremi Ricorso in Cassazione (M)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Alghero 72
Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: "in COMUNE DI CAGLIARI appartamento per civile abitazione posto nel piano seminterrato del fabbricato sito in via Alghero n. 75, composto da tre vani, cucina corridoio e due cortiletti, uno interno ed uno posteriore, confinante con la detta via, con proprietà XXXXXX, con vano scala, e con proprietà XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX. Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 39414 - Sezione A - Foglio 19 - Mappale 1094 - Sub. 4 ..." NOTA Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3279, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. A/19, Part. 3279, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - Zona Urbanistica "B2*" (Leggasi B2 asteriscata) - Indice di edificabilità fondiaria per le zone B2 max "5 mc/mq" - H Max = 16.00 Mt - Le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico - L'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini. - Gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00; - La distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00; -----
----- Le Prescrizioni specifiche per le Zone B2* sono costituite dalla possibile concessione di deroghe relative ai distacchi dai confini ed eventuali incrementi volumetrici, motivati dalla regolarizzazione delle sagome e delle altezze. Il tutto limitatamente ad alcune specifiche casistiche, da dimostrare volta per volta, e previa redazione di un apposito elaborato planovolumetrico da stilarsi con le modalità delle zone BnR2.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - via Federico Fellini 40/42
Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: " .. in Comune di Cagliari - Pirri, via Is Corrias, appartamento per civile abitazione posto al piano primo e composto da ingresso - disimpegno, cinque camere, cucina, due bagni, ripostiglio e due balconi, confinante con proprietà XXXXXXXXXXX per più lati. Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 1056089, Sezione B, Foglio 1, Mappale 11, Sub. 5, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Vani 7,5, RC € 677,85. NOTA Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 9326, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 9326
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare ricade nella zona regolata da apposito Piano d'Attuazione, e segnatamente il PRU (Piano di Risanamento Urbanistico) di

"BARRACCA MANNA". La sottozona PRU è individuata nella "RCa" di risanamento residenziale, con gli standard riportati a seguire: - Rca risanamento residenziale Trattasi di lotti già edificati di cui all'art.7 a cui si applicano le seguenti disposizioni: a) il rapporto tra volume da condonare e lotto di pertinenza viene assunto come indice fondiario di riferimento non modificabile nell'attuazione del P.R.U; qualora tale indice sia inferiore a 1 mc/mq è consentito un incremento volumetrico sino a raggiungere complessivamente la densità di 1 mc/mq sull'intero lotto; b) sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi definiti ai punti a), b), c), d), dell'art. 5 delle Norme di attuazione della 1a Variante Generale del P.R.G.; quando gli interventi riguardano ricostruzioni anche parziali di volumi in conseguenza di demolizioni, essi devono rispondere alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni nei lotti inediti della zona Rcb di cui all'articolo successivo, e devono garantire una soluzione architettonica compiuta; c) le opere di completamento e adeguamento statico eventualmente necessarie, da eseguirsi dopo il rilascio della concessione in sanatoria, devono rispondere alle disposizioni di legge specifiche e a quelle sul condono e devono garantire anch'esse una soluzione architettonica compiuta; d) l'uso diverso da quello residenziale è consentito così come definito ai punti 1), 2), 3), 4), e 5) dall'art. 2 delle Norme di attuazione della 1a Variante Generale del P.R.G., e secondo le modalità prescritte dalla stessa norma. e) Negli edifici da demolire in quanto ricadenti in aree destinate alla realizzazione di opere di pubblica utilità, è vietato qualunque intervento edilizio che vada oltre la manutenzione.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Alisei 4
Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: "in COMUNE DI QUARTU S.E. porzione del complesso immobiliare formato da minivilllette a schiera e precisamente miniappartamento per civile abitazione contraddistinto con il numero 5/E, il quinto da sinistra verso destra per chi guarda il complesso dalla strada Cagliari - Villasimius; composto da cucina, un vano e ripostiglio al piano scantinato, soggiorno pranzo al piano terra, due piccoli vani e bagno al primo piano alto con verandine antistante e retrostante, articolati da una scala interna e porzione di zona esterna lastricata retrostante zona condominiale di accesso, confinante con alloggio 4/D e giardino condominiale, con alloggio 6/F e con zona retrtostante d'accesso. Posto auto all'aperto di superficie di 10.50 mq distinto con il n. 5, confinante con strada per Villasimius, con zona condominiale d'accesso e con i parcheggi 4 e 6. Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 1015143 - Foglio 36 - Mappale 717 - Cat. A/2 classe 4 ." NOTA Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 3380, Sub. 9, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 3380, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile sito in zona "F", e segnatamente nella sottozona "F.tur - Edilizia turistico-residenziale strutturata": (Lottizzazioni e Piani di Risanamento Urbanistico); comprende gli ambiti sui quali insistono strutture urbanizzate conseguenti ad un Piano Attuativo. Obiettivo: completamento delle previsioni del Piano Attuativo, che sono quindi integralmente confermate. Parametri: vigono indici, standard e normative edilizie dei Piani di Lottizzazione approvati e del Piano Direttore di Coordinamento dei Piani di Risanamento Urbanistico adottato con deliberazione consiliare 14 dicembre 1998, n. 326 (fatti salvi dalla Normativa di Attuazione del PTP n. 13). Ogni intervento è da sottoporre ad apposito Piano Attuativo.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2015 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Alghero 72		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3279, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. A/19, Part. 3279, Qualità ENTE URBANO	Superficie	81,52 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'immobile sono da considerarsi pessime.		
Descrizione:	Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: "in COMUNE DI CAGLIARI appartamento per civile abitazione posto nel piano seminterrato del fabbricato sito in via Alghero n. 75, composto da tre vani, cucina corridoio e due cortiletti, uno interno ed uno posteriore, confinante con la detta via, con proprietà XXXXXXXX, con vano scala, e con proprietà XXXXXXXXXX. Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 39414 - Sezione A - Foglio 19 - Mappale 1094 - Sub. 4 ..." NOTA Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Federico Fellini 40/42		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 9326, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 9326	Superficie	196,22 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'immobile sono da considerarsi buone.		
Descrizione:	Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: "... in Comune di Cagliari - Pirri, via Is Corrias, appartamento per civile abitazione posto al piano primo e composto da ingresso - disimpegno, cinque camere, cucina, due bagni, ripostiglio e due balconi, confinante con proprietà XXX per più lati. Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 1056089, Sezione B, Foglio 1, Mappale 11, Sub. 5, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Vani 7,5, RC € 677,85. NOTA Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 3



Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - Via Alisei 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 3380, Sub. 9, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 3380, Qualità ENTE URBANO	Superficie	127,32 mq
Stato conservativo:	Le condizioni dell'immobile sono da considerarsi buone.		
Descrizione:	Si riporta di seguito la descrizione dei beni citati nell'atto di pignoramento: "in COMUNE DI QUARTU S.E. porzione del complesso immobiliare formato da minivilllette a schiera e precisamente miniappartamento per civile abitazione contraddistinto con il numero 5/E, il quinto da sinistra verso destra per chi guarda il complesso dalla strada Cagliari - Vilasimius; composto da cucina, un vano e ripostiglio al piano scantinato, soggiorno pranzo al piano terra, due piccoli vani e bagno al primo piano alto con verandine antistante e retrostante, articolati da una scala interna e porzione di zona esterna lastricata retrostante zona condominiale di accesso, confinante con alloggio 4/D e giardino condominiale, con alloggio 6/F e con zona retrtostante d'accesso. Posto auto all'aperto di superficie di 10.50 mq distinto con il n. 5, confinante con strada per Villasimius, con zona condominiale d'accesso e con i parcheggi 4 e 6. Detta unità immobiliare è censita al NCEU alla Partita 1015143 - Foglio 36 - Mappale 717 - Cat. A/2 classe 4 ." NOTA Gli identificativi catastali e il numero civico sono variati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it