
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ercoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Precisazioni	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Descrizione	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Dati Catastali	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Composizione lotto.....	15
Titolarità	15
Stato di occupazione	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Patti.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Lotto 2.....	17
Precisazioni	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Descrizione	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni	20
Dati Catastali	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21



Composizione lotto.....	21
Titolarità	21
Stato di occupazione	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Patti.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2022 del R.G.E.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 891.376,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 50.325,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Villa ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - via Sinis, 19	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bithia	30



INCARICO

All'udienza del 15/09/2022, il sottoscritto Ing. Ercoli Alessandro, con studio in Via Machiavelli, 26 - 09129 - Cagliari (CA), email ingegnerealessan@tiscali.it, PEC alessandro.ercoli@ingpec.eu, Tel. 328 4839126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - via Sinis, 19 (Coord. Geografiche: 39.226224, 9.266856)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bithia (Coord. Geografiche: 39.236693, 9.224735)



LOTTO 1



PRECISAZIONI

Sul bene oggetto del presente procedimento di espropriazione immobiliare - ente urbano di 690 mq - è stata edificata una villa unifamiliare distinta al Catasto Urbano al Foglio 59 Particella 6088 - Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani - VIA SINIS n. 19; VIA MONTIFERRU n. SNC Piano S1-T - 1, Superficie Totale: 204 m2, nella quale risiedono i coniugi Dessì Giovanni Antonio-Casula Libera ed i loro congiunti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1987 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loriga	22/06/1987	146532	9275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	15/07/1987	16393	11363
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/1987 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Permuta e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vittorio Loriga	22/06/1987	146532	9275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	15/07/1987	16391	11361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2006 al 16/04/2007	**** Omissis ****	Atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cagliari	04/07/2006	730	2006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Cagliari	01/12/2006	49352	32772		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2007 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Alberto	16/04/2007	65270	32490
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	26/04/2007	17070	11347
		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.

1) Al dante causa **** Omissis **** gli immobili pervennero:

a) quanto all'originaria part. 1637 (già part. 25/F) in forza di atto di permuta e divisione rogito

notaio Vittorio Loriga di Cagliari-Monserrato in data 22 giugno 1987, numero 146532/9275 di repertorio, trascritto a Cagliari il 15 luglio 1987 ai numeri 11361/16391 (permuta) e ai numeri

11363/16393 (divisione);

b) quanto all'originaria part. 1657 (già part. 26/D) in forza di atto divisione rogito notaio Vittorio Loriga di Cagliari-Monserrato in data 22 giugno 1987, numero 146532 di repertorio,

trascritto a Cagliari il 15 luglio 1987 ai numeri 11363/16393, nonché di precedente titolo ultraventennale, anteriore al 1° gennaio 1980.

2) Al dante causa **** Omissis **** gli immobili pervennero in forza di decreto di trasferimento del

Tribunale di Cagliari in data 4 luglio 2006, numero 730/2006 di repertorio, trascritto a Cagliari il 1° (primo) dicembre 2006 ai numeri 32772/49352, a carico di **** Omissis ****.

3) Alla dante causa **** Omissis **** gli immobili pervennero per acquisto fattone da **** Omissis ****.

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.



Non si segnalano atti successivi alla data di iscrizione del pignoramento.

L'atto di provenienza ultraventennale, non essendo depositato agli atti di causa, verrà allegato alla presente relazione di consulenza.

Le formalità elencate si riferiscono alle particelle 1637 e 1657. A far data dal 01/10/2010 le particelle sono state soppresse a costituire l'odierna particella 6088 - ente urbano.

Attualmente attraverso l'inserimento del fabbricato nel Catasto Urbano, la situazione risulta la seguente:

Foglio 59 Particella 6088 - Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani.

VIA SINIS n. 19; VIA MONTIFERRU n. SNC Piano S1-T-1

Superficie Totale: 204 m2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 02/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 30/04/2009
Reg. gen. 13248 - Reg. part. 2222
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 4,904 %
Rogante: Bassi Ernesto Quinto
Data: 24/04/2009
N° repertorio: 95711
N° raccolta: 39282
Note: Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) - Lottizzazione Is Xireddus NCT fg. 59 part. 1657 nat. fabbricato in corso di costruzione NCT fg. 59 part. 1637 nat. fabbricato in corso di costruzione A margine della nota non si rilevano annotazioni

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 21/07/2020
Reg. gen. 17064 - Reg. part. 12495
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Grava: a) la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a ##DESSI' Giovanni Antonio in comunione legale e CASULA Libera## in comunione de residuo del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 59 part. 6088 ente urbano di mq. 690 (ex fg. 59 part. 1637-1657) b) il diritto di intera piena proprietà in capo a **** Omissis **** del seguente immobile: in



comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 34 part. 969 terreno di mq. 915 A margine della nota non si rilevano annotazioni

• **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 17/02/2022

Reg. gen. 3205 - Reg. part. 4451

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava:

a) la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a ****Omissis**** e ****Omissis**** del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 59 part. 6088 ente urbano di mq. 690.

b) il diritto di intera piena proprietà in capo a **** Omissis **** del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 34 part. 969 terreno di mq.

915. Quadro D LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B A margine della nota non si rilevano annotazioni.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che di norma non è possibile procedere con la quantificazione immediata degli oneri di cancellazione in quanto questi derivano sia da importi fissi che da importi calcolati in percentuale sulle ipoteche iscritte, da considerarsi al netto di eventuali annotazioni e successive cancellazioni (anche parziali).

Gli importi relativi agli oneri di cancellazione vengono liquidati esclusivamente a seguito di istanza di cancellazione.

DESCRIZIONE

Trattasi di una villa unifamiliare realizzata su un lotto di terreno della lottizzazione denominata "Is Xireddus". Si articola su tre livelli di cui uno entrotterra. E' completamente circondata da giardino e cortile. L'accesso pedonale avviene tramite una cancellata posta sulla Via Sinis, mentre il passo carraio è situato sulla Via Montiferru e da esso si accede al garage posto al piano interrato, tramite una rampa.

CONFINI

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare confina: a Nord/Est e a Nord/Ovest con la via Sinis, a Sud/Ovest con la via Montiferru e a Sud/Est con un lotto non edificato in capo ad altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,93 mq	101,42 mq	1	101,42 mq	2,70 m	Terra
Giardino	305,69 mq	324,05 mq	0,25	81,01 mq	0,00 m	Terra
Porticato	72,95 mq	73,57 mq	0,40	29,43 mq	2,90 m	Terra



Patio	28,09 mq	34,78 mq	0,25	8,70 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	28,92 mq	37,01 mq	1	37,01 mq	2,80 m	Primo
Terrazza	16,55 mq	19,30 mq	0,25	4,83 mq	0,00 m	Primo
Locale Interrato	176,49 mq	192,50 mq	0,50	96,25 mq	2,70 m	Interrato
Garage	42,28 mq	45,25 mq	0,40	18,10 mq	2,70 m	
Ripostiglio	7,12 mq	9,25 mq	0,40	3,70 mq	2,70 m	Interrato
Locale non rifinito (Al Grezzo)	40,73 mq	45,68 mq	0,20	9,14 mq	2,30 m	Interrato
Piazzale (Fronte Garage)	33,24 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	Interrato
Rampa	32,85 mq	35,12 mq	0,25	8,78 mq	0,00 m	Interrato/Terra
Cavedio/Scale	41,76 mq	55,12 mq	0,25	13,78 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				421,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				421,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in condizioni eccellenti sia da un punto di vista costruttivo per i materiali (vedi foto pilastrate in granito Sardo sul loggiato; parquet e marmi sulle pavimentazioni, scale e soglie; portelloni e infissi esterni in legno massello ecc). Il giardino e le parti esterne ben curate e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'edificio sorge al centro del lotto di competenza, non sono presenti parti o impianti in comune con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	6088			A7	1	11 Vani	240	1193,02	S1-T - 1	

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	6088				ENTE URBANO		00.06.90			

Corrispondenza catastale

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava accatastato e la sagoma dell'edificio presente agli atti catastali era difforme, per mancata indicazione dei vani interrati posti al di fuori del sedime del piano terra (garage e locale in corso di completamento).

Si è proceduto dell'aggiornamento catastale inserendo in mappa l'ingombro esatto dell'edificio, per poi provvedere all'accatastamento dell'immobile con la consueta procedura DOCFA.

Attualmente la situazione dell'immobile risulta la seguente: Foglio 59 Particella 6088 - Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani - VIA SINIS n. 19; VIA MONTIFERRU n. SNC Piano S1-T - 1- Superficie Totale: 204 m2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1994 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 1657 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito agrario € 81,00
Dal 31/12/1994 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 1637 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito agrario € 26,00
Dal 04/07/2006 al 16/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59,, Part. 1637 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito agrario € 26,00
Dal 04/07/2006 al 16/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 1657 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito agrario € 81,00
Dal 16/04/2007 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 1637 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito agrario € 26,00



Dal 16/04/2007 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 1657 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito agrario € 81,00
Dal 22/01/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 1637 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito agrario € 26,00
Dal 22/01/2008 al 01/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 1657 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito agrario € 81,00
Dal 01/10/2010 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 59, Part. 6088 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.06.90
Dal 24/04/2024 al 23/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 59, Part. 6088 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 Vani Superficie catastale 240 Rendita € 1.193,02 Piano S1-T - 1

La ditta catastale corrisponde con i titolari del diritto di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento è edificato in zona urbanistica omogenea "C" sottozona "CF-sobborghi giardino" del vigente piano urbanistico Comunale di Quartu Sant'Elena. L'area è inoltre assoggettata alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna, Ambito di paesaggio 27 - Golfo orientale di Cagliari.

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 non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n° 16 del 27/02/2008 rilasciata a seguito del Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Sardegna n° 39/2007 in data 28/11/2007.

Per la stessa Concessione Edilizia è stata inoltrata comunicazione di inizio lavori in data 25/06/2008 prot. 29617.

Non risulta depositata la comunicazione di fine lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 23 ottobre 2023 sono state individuate le seguenti difformità:

Piano primo: differenze nelle dimensioni dell'infisso che dalla camera da letto conduce alla terrazza e della finestra del bagno. la dimensione del disimpegno e del bagno è difforme.

Piano terra: differenze nelle dimensioni degli infissi dello studio e del bagno, modifica della posizione del portoncino di ingresso, modifica della posizione dell'infisso nello studio (spostato da una parete ad un'altra)

Piano interrato: Realizzazione di differenti partizioni interne, costruzione di una seconda scala per l'accesso attraverso il cavedio, oltre a quella già prevista in progetto, utilizzo di alcuni tratti del cavedio per la realizzazione di vani quali dispensa, ripostiglio, lavanderia etc., realizzazione di un vano totalmente interrato della superficie calpestabile di circa 40 mq.

Le difformità riscontrate al piano interrato, quali la realizzazione di alcuni vani all'interno del cavedio e l'utilizzo dell'intero interrato a fini residenziali, sono in contrasto con le disposizioni dell'art. 58 del R.E. comunale (il cui stralcio si riporta tra gli allegati);

l'eventuale assegnatario dovrà pertanto provvedere a:

- demolire le partizioni murarie che interrompono il percorso del cavedio ad eccezione delle scale che lo collegano al cortile sovrastante, in modo da ripristinare la funzionalità igienico-sanitaria dello stesso;
- rimuovere o rendere non funzionali gli impianti e rimuovere le finiture chiaramente residenziali del piano interrato, quali ad esempio gli impianti dei bagni e degli angoli cottura ed i relativi rivestimenti.

Per le restanti difformità si potrà procedere con una pratica per l'accertamento della conformità urbanistica e paesaggistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

VILLA

L'edificio sorge all'interno di un lotto di 690 mq (catastali) che confina a Sud/Ovest con la via Montiferru, a Nord/Ovest e Nord/Est con la via Sinis.

Il lotto è totalmente delimitato da una recinzione in muratura con la parte superiore a giorno in ferro lavorato, sono presenti un accesso pedonale sulla via Sinis ed un accesso carraio sulla via Montiferru.



Tutte le aree scoperte della proprietà sono sistemate a giardino, camminamenti, area di accesso automezzi etc.; nella parte posteriore del lotto è presente un ampio patio sovrastante il garage interrato, a lato del quale è presente un barbecue con piano di lavoro.

FABBRICATO

Il fabbricato è articolato su tre livelli, di cui il primo completamente interrato.

La struttura portante dell'edificio è del tipo misto cemento armato - muratura portante con solaio latero-cementizio.

Il PIANO TERRA, per la quasi totalità circondato da un ampio loggiato, è costituito da un vasto ingresso-salone su cui si affacciano una cucina ed un disimpegno che conduce ad un servizio igienico ed una camera da letto singola.

Al centro del salone si trova una ampia scala a chiocciola che, sviluppandosi attorno ad una colonna in cemento armato, conduce ai piani primo e interrato.

Al PIANO PRIMO, si trovano un disimpegno, un servizio igienico e la camera da letto doppia dalla quale si accede ad una ampia terrazza esposta a Nordovest con sovrastante pergolato ligneo.

Il PIANO INTERRATO, raggiungibile sia dalla scala interna che da due scale esterne è costituito da un ampio locale di sgombero e da alcuni locali cantina. All'atto del sopralluogo il piano interrato è risultato diviso in due zone indipendenti, entrambe utilizzate con fini residenziali.

Completano il piano interrato un ampio garage, accessibile dalla via Montifetru mediante rampa carraia ed un secondo vano privo di finiture, accessibile dal cavedio ma suscettibile di essere unito, tramite demolizione di un setto in cartongesso, al resto del piano interrato. Sia il garage che il locale privo di finiture sono ubicati al di fuori del sedime del piano terra.

I prospetti del fabbricato sono regolarmente intonacati e tinteggiati, la copertura è del tipo a padiglione con manto di chiusura in tegole portoghesi.

Le finiture dell'immobile sono indubbiamente di qualità, le verande esterne sono dotate di pavimento in cotto, balaustre in ferro lavorato, pilastri del porticato e spallette degli infissi in granito sardo.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Il parquet dei piani terra e primo è in Rovere, mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici e della scala interna sono in marmo, il pavimento ed il rivestimento della cucina sono in travertino rosso. I pavimenti del piano interrato sono in cotto.

INFISSI

Gli infissi esterni, tutti dotati di portelloni oscuranti, sono in frassino olivato, gli infissi interni sono in castagno.

IMPIANTI

Gli impianti di servizio sono realizzati sotto traccia e perfettamente funzionanti, l'immobile è inoltre dotato di impianto di riscaldamento marca Ferroli costituito da dei ventilconvettori aria-acqua collegati ad una unità esterna posizionata nella parte posteriore del lotto, in prossimità del barbecue.

Sia il salone al piano terra che il locale al piano interrato sono dotati di camino a legna.

In generale il fabbricato e le aree esterne si presentano in ottime condizioni di conservazione e manutenzione e, fatta eccezione per le normali usure dovute all'uso quotidiano, non necessitano di manutenzione.



Dotazioni condominiali

Non sono presenti parti comuni

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - via Sinis, 19

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 separazione legale dei beni

La titolarità dell'immobile ed i diritti posti in vendita si riferiscono all'Immobile villa distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 59 Particella 6088 Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani. Indirizzo Via Sinis n. 19; Via Montiferru n. SNC Piano S1-T-1 Totale 204 mq. Rendita: Euro 1.193,02, oggetto della procedura della esecuzione immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** che risultano residenti nello stesso. Una parte del piano interrato è occupato da uno dei figli degli esecutati e dalla sua famiglia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile Non sono stati riscontrati vincoli o oneri condominiali.

PATTI

Sull'immobile visionato non è stato riscontrato alcun tipo di imposizione, vincolo o servitù.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Sull'immobile visionato non è stato riscontrato alcun tipo di imposizione, vincolo o servitù.



LOTTO 2



PRECISAZIONI

Terreno incolto e privo di precisa individuazione dei confini.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1992 al 09/04/2021	**** Omissis ****	Compravendita e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bassi Ernesto Quinto	02/06/1992	58280	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	30/06/1992	15342	10690
		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.

Non si segnalano atti successivi alla data di iscrizione del pignoramento.

L'atto di provenienza ultra-ventennale, non essendo depositato agli atti di causa, verrà allegato alla presente relazione di consulenza "L'immobile QUARTU SANT'ELENA (CA) censito al NCT fg. 34 part. 969 di cui al superiore punto 2) pervenne al signor ****Omissis**** in forza di atto compravendita e divisione rogito notaio Bassi Ernesto Quinto di Cagliari in data 2 giugno 1992, numero 58280 di repertorio, trascritto a Cagliari il 30 giugno 1992 ai numeri 10689/15341 (compravendita) e ai numeri 10690/15342 (divisione), con il quale il suddetto **** Omissis **** acquistavano la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà ciascuno, tra gli altri, del terreno censito al NCT fg. 34 part. 969 e successivamente procedevano alla divisione degli immobili in comproprietà assegnando l'immobile di cui trattasi in piena ed esclusiva proprietà a **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 02/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



• **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 21/07/2020

Reg. gen. 17064 - Reg. part. 12495

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava:

- a) la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a ****Omissis**** in comunione legale e ****Omissis**** del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 59 part. 6088 ente urbano di mq. 690 (ex fg. 59 part. 1637-1657)
- b) il diritto di intera piena proprietà in capo a ****Omissis**** del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 34 part. 969 terreno di mq. 915.
A margine della nota non si rilevano annotazioni

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che di norma non è possibile procedere con la quantificazione immediata degli oneri di cancellazione in quanto questi derivano sia da importi fissi che da importi calcolati in percentuale sulle ipoteche iscritte, da considerarsi al netto di eventuali annotazioni e successive cancellazioni (anche parziali).

Gli importi relativi agli oneri di cancellazione vengono liquidati esclusivamente a seguito di istanza di cancellazione.

DESCRIZIONE

Il terreno fa parte di un maggiore lotto costituito da quattro particelle.

La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni e dalla vicinanza con le lottizzazioni Santa Anastasia e Miramare, ubicate ad est del centro urbano di Quartu Sant'Elena.

CONFINI

L'immobile oggetto della procedura esecutiva confina: a Nord/Ovest con il mappale 967 in capo alla ditta **** Omissis **** per la quota di 1/3 ciascuno, a Nord/Est con il mappale 441, Ente urbano in capo alla ditta **** Omissis **** per la quota di 500/1000 ciascuno, a Sud/Est con il mappale 970 in capo alla ditta **** Omissis ****, e a Sud/Ovest con la strada di penetrazione costituita dal mappale 968.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile da lottizzare	915,00 mq	915,00 mq	1	915,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				915,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				915,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno i cui limiti sono parzialmente identificati. Ai fini della successiva valutazione economica verrà utilizzata la superficie catastale.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo il terreno è apparso coperto da vegetazione spontanea alta circa 40 cm, segno che sullo stesso viene effettuato lo sfalcio periodico. Vedi foto allegate)

L'accesso al mappale 968 (strada di penetrazione) dalla via Bithia è attualmente intercluso da un manufatto in cemento.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	969				Vigneto		00.09.15		4,25	

Corrispondenza catastale

Si segnala che allo stato il terreno appare incolto, con qualità assimilabile al Seminativo, in luogo della qualità catastale Vigneto indicata sugli atti catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1992 al 31/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 969 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00.09.15 Reddito agrario € 4,25

La ditta catastale corrisponde con i titolari del diritto di proprietà.



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona urbanistica "C" Espansione, sottozona CF-sobborgi giardino - Margine Rosso - Costa di sopra ed è ricompreso in ambito classificato F.I. del vigente piano urbanistico Comunale di Quartu Sant'Elena.

L'area è inoltre assoggettata alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna, Ambito di paesaggio 27 - Golfo orientale di Cagliari.

Di fatto il lotto, pur ricadendo in una zona di espansione urbanistica potrà essere edificato solo a seguito di presentazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, che ricomprenda l'intero comparto edificatorio.

Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dell'ufficio tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sull'immobile pignorato non è presente alcun tipo di struttura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sul bene non è presente alcun tipo di struttura.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bithia

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente detenuto dall'esecutato **** Omissis ****



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sull'immobile visionato e dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Quartu Sant'Elena non è stato riscontrato alcun tipo di imposizione, vincolo o servitù.

PATTI

Sull'immobile visionato e dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Quartu Sant'Elena non è stato riscontrato alcun tipo di imposizione, vincolo o servitù.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile visionato e dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Quartu Sant'Elena non è stato riscontrato alcun tipo di imposizione, vincolo o servitù.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il Sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti costituiti dalle due unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, distinti:

- 1) Immobile Villa distinta al C.U. del Comune di Quartu Sant'Elena al Foglio 59, Particella 6088, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani - VIA SINIS n. 19; VIA MONTIFERRU n. SNC Piano S1-T-1 Superficie Totale: 204 m2 Rendita: Euro 1.193,02.
- 2) Immobile Terreno distinto al C.T. del Comune di Quartu Sant'Elena al foglio 34 mappale 969, terreno ad utilizzo agricolo, ricadente in zona urbanistica C "espansione".

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

In base a ciò si è ritenuto procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - via Sinis, 19
Immobile unifamiliare Villa, costruito su un lotto urbanistico all'interno della lottizzazione "Is Xireddus" in territorio comunale di Quartu Sant'Elena. Il fabbricato è articolato su due livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ed è circondato su tutti e quattro i lati da giardino esclusivo; l'accesso pedonale avviene dalla via Sinis, l'accesso carraio dalla via Montiferru. Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 59, Particella 6088, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani - VIA SINIS n. 19; VIA MONTIFERRU n. SNC Piano S1-T-1 Superficie Totale: 204 m2 Rendita: Euro 1.193,02. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 913.176,00. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio) ed esperita un'attenta e puntuale indagine di mercato mediante ricerca su siti e pubblicazioni specializzate nonché dopo avere consultato alcuni operatori del settore immobiliare operanti nella zona, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita attribuibile ad immobili simili a quello oggetto della procedura, ma in buono stato di conservazione. Le ricerche effettuate hanno restituito, per immobili in ordinario stato conservativo, un valore compreso tra 1700 e 2200 €/mq; nel caso in esame, vista la qualità superiore delle finiture, l'ottimo stato di manutenzione



dell'immobile e delle pertinenze, nonché la posizione all'interno del comparto lottizzato, si ritiene congruo applicare un valore unitario massimo riscontrato pari a 2200,00 €/mq per poi procedere ad un deprezzamento riconducibile ai costi da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Quartu Sant'Elena (CA) - via Sinis, 19	421,15 mq	2.200,00 €/mq	€ 913.176,00	100,00	€ 913.176,00
				Valore di stima:	€ 913.176,00

Valore di stima: € 913.176,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica e diritti vari	€	800
Redazione pratica edilizia per accertamento della conformità delle opere	€	5.000
Redazione pratica per l'ottenimento del N.O. paesaggistico	€	2.000
Oneri per sanzione ambientale (paesaggistica)	€	1.500
Spese per demolizione parti non accertabili, ripristini, rimozione impianti, trasporto conferimento a pubblica discarica (a stima)	€	12.500

Valore finale di stima: € 891.376,00

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il metodo di stima sintetico, per la determinazione degli importi relativi ai deprezzamenti sono state utilizzate sia le indicazioni del DPR 380/2001 e della L.R. 23/1985 per la individuazione delle sanzioni che la stima diretta per la quantificazione degli onorari tecnici e dei costi di ripristino.

LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bithia

Il terreno fa parte di un maggiore lotto costituito da quattro particelle. La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni e dalla vicinanza con le lottizzazioni Santa Anastasia, Miramare, la Fortezza, ubicate zona Margine Rosso, del comune di Quartu Sant'Elena. È identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 969, Qualità Vigneto di mq. 915. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 50.3250,00. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi in coesistenza all'analisi di un'attenta e puntuale indagine di mercato mediante ricerca su siti e pubblicazioni specializzate nonché dopo avere consultato alcuni operatori del settore immobiliare operanti nella zona, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita attribuibile ad immobili simili a quello oggetto della procedura. Si è preso in esame il mercato immobiliare attuale che riguarda i terreni lottizzati in vendita, in quanto sono scarsi o del tutto assenti i dati reperibili per le aree da lottizzare. Fatta questa premessa si sono presi in considerazione i prezzi dei terreni lottizzati e si è giunti ad un costo medio a mq. di circa 110€. Considerato che la parte di terreno da cedere per le opere di urbanizzazione si aggira intorno al 50% dell'area totale, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, le dimensioni del comparto in cui lo stesso è inserito si giunge ad un prezzo al mq. di circa 55,00€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bithia	915,00 mq	55,00 €/mq	€ 50.325,00	100,00	€ 50.325,00
Valore di stima:					€ 50.325,00

Valore di stima: € 50.325,00

Valore finale di stima: € 50.325,00

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 11/05/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto1-1A Fotografico -VILLA (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto1-1B Grafico - VILLA (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto1-1C Documentale - VILLA (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto2-1A Fotografico - TERRENO (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto2-1B Documentale - TERRENO (Aggiornamento al 10/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Smart checklist



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - via Sinis, 19
Immobile unifamiliare Villa, costruito su un lotto urbanistico all'interno della lottizzazione "Is Xireddus" in territorio comunale di Quartu Sant'Elena. Il fabbricato è articolato su due livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ed è circondato su tutti e quattro i lati da giardino esclusivo; l'accesso pedonale avviene dalla via Sinis, l'accesso carraio dalla via Montiferru. Identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 59, Particella 6088, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani - VIA SINIS n. 19; VIA MONTIFERRU n. SNC Piano S1-T-1 Superficie Totale: 204 m2 Rendita: Euro 1.193,02. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio) ed esperita un'attenta e puntuale indagine di mercato mediante ricerca su siti e pubblicazioni specializzate nonché dopo avere consultato alcuni operatori del settore immobiliare operanti nella zona, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita attribuibile ad immobili simili a quello oggetto della procedura, ma in buono stato di conservazione.
Il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona urbanistica "C" Espansione, sottozona CF-sobborghi giardino Margine Rosso - Costa di sopra ed è ricompreso in ambito classificato F.I. del vigente piano urbanistico Comunale di Quartu Sant'Elena.
L'area è inoltre assoggettata alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna, Ambito di paesaggio 27 - Golfo orientale di Cagliari.
Di fatto il lotto, pur ricadendo in una zona di espansione urbanistica potrà essere edificato solo a seguito di presentazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, che ricomprenda l'intero comparto edificatorio.
Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dell'ufficio tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena.

Prezzo base d'asta: € 891.376,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bithia

Il terreno fa parte di un maggiore lotto costituito da quattro particelle. La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni e dalla vicinanza con le lottizzazioni Santa Anastasia, Miramare, la Fortezza, ubicate zona Margine Rosso, del comune di Quartu Sant'Elena. È identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 969, Qualità Vigneto di mq. 915. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 50.3250,00. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato con il metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi in coesistenza all'analisi di un'attenta e puntuale indagine di mercato mediante ricerca su siti e pubblicazioni specializzate nonché dopo avere consultato alcuni operatori del settore immobiliare operanti nella zona, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita attribuibile ad immobili simili a quello oggetto della procedura.

Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona urbanistica "C" Espansione, sottozona CF-sobborghi giardino - Margine Rosso - Costa di sopra ed è ricompreso in ambito classificato F.I. del vigente piano urbanistico Comunale di Quartu Sant'Elena. L'area è inoltre assoggettata alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna, Ambito di paesaggio 27 - Golfo orientale di Cagliari. Di fatto il lotto, pur ricadendo in una zona di espansione urbanistica potrà essere edificato solo a seguito di presentazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, che ricomprenda l'intero comparto edificatorio. Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena.

Prezzo base d'asta: € 50.325,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 891.376,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - via Sinis, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 6088, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 6088, Categoria A7	Superficie	421,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in condizioni eccellenti sia da un punto di vista costruttivo per i materiali (vedi foto pilastrate in granito Sardo sul loggiato; parquet e marmi sulle pavimentazioni, scale e soglie; portelloni e infissi esterni in legno massello ecc). Il giardino e le parti esterne ben curate e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di una villa unifamiliare realizzata su un lotto di terreno della lottizzazione denominata "Is Xireddus". Si articola su tre livelli di cui uno entroterra. E completamente circondata da giardino e cortile. L'accesso pedonale avviene tramite una cancellata posta sulla Via Sinis, mentre il passo carraio è situato sulla Via Montiferru e da esso si accede al garage posto al piano interrato, tramite una rampa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis **** che risultano residenti nello stesso. Una parte del piano interrato è occupato da uno dei figli degli esecutati e dalla sua famiglia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.325,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bithia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 969, Qualità Vigneto	Superficie	915,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo il terreno è apparso coperto da vegetazione spontanea alta circa 40 cm, segno che sullo stesso viene effettuato lo sfalcio periodico. Vedi foto allegate) L'accesso al mappale 968 (strada di penetrazione) dalla via Bithia è attualmente intercluso da un manufatto in cemento.		
Descrizione:	Il terreno fa parte di un maggiore lotto costituito da quattro particelle. La zona in cui ricade l'immobile è caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni e dalla vicinanza con le lottizzazioni Santa Anastasia e Miramare, ubicate ad est del centro urbano di Quartu Sant'Elena.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA SINIS, 19

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 21/07/2020

Reg. gen. 17064 - Reg. part. 12495

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava:

a) la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a **** Omissis **** in comunione legale **** Omissis **** del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 59 part. 6088 ente urbano di mq. 690 (ex fg. 59 part. 1637-1657)

b) il diritto di intera piena proprietà in capo a **** Omissis **** del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 34 part. 969 terreno di mq. 915.

A margine della nota non si rilevano annotazioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 17/02/2022

Reg. gen. 3205 - Reg. part. 4451

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava:

a) la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a **** Omissis **** del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 59 part. 6088 ente urbano di mq. 690.

b) il diritto di intera piena proprietà in capo a **** Omissis **** del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 34 part. 969 terreno di mq. 915.

Quadro D LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.

A margine della nota non si rilevano annotazioni.



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 21/07/2020

Reg. gen. 17064 - Reg. part. 12495

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Grava: a) la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà ciascuno in capo a DESSI' Giovanni Antonio in comunione legale e CASULA Libera in comunione de residuo del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 59 part. 6088 ente urbano di mq. 690 (ex fg. 59 part. 1637-1657) b) il diritto di intera piena proprietà in capo a DESSI' Giovanni Antonio del seguente immobile: in comune di QUARTU SANT'ELENA (CA) NCT fg. 34 part. 969 terreno di mq. 915.

A marginedella nota non si rilevano annotazioni

