
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dessì Vladimiro, nell'Esecuzione Immobiliare 333/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto	9
Titolarità.....	9
Stato di occupazione.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Patti	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 333/2020 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 01/04/2022, il sottoscritto Ing. Dessì Vladimiro, con studio in Via San Giacomo, 150 - 09100 - Cagliari (CA), email studioingdessi@gmail.com, PEC vladimiro.dessi@ingpec.eu, Tel. 333 45 74 280, Fax 070 31 10 597, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Via delle Fontane n. 3, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 39.174596, 8.960507)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capoterra i certificati di matrimonio e di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che i Sig.ri **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 18/10/1981 e che all'atto del decesso dell'esecutato, avvenuto in data 26/12/2021, risultavano entrambi residenti nel Comune di Capoterra, **** Omissis ****. L'immobile risulta attualmente occupato dalla vedova **** Omissis ****, ancora residente nella casa coniugale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1979 al 12/12/2003	**** Omissis ****	Patto di riservato dominio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Floris Alberto	26/10/1979	5044	3467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Cagliari	14/11/1979	19882	16462
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/12/2003 al 12/02/2023	**** Omissis ****	Atto di quietanza con trasferimento di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ghiglieri Paola	12/12/2003	13924	4848
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	24/12/2003	48084	33218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	22/12/2003	1699	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Cagliari il 29/01/2004
Reg. gen. 3118 - Reg. part. 352
Quota: 1000/1000
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Rogante: Notaio Ghiglieri Paola
Data: 28/01/2004
N° repertorio: 14116

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 02/11/2020
Reg. gen. 27767 - Reg. part. 20306
Quota: 1000/1000

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

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile si trova nel comune di Capoterra (CA), via delle Fontane n. 3 ed è identificato nel N.C.E.U. al Foglio 9, Mappale 255, si sviluppa su tre piani, uno seminterrato e due fuori terra e confina a sud e a ovest con giardini di altra proprietà, a nord con la via delle Fontane e a est in aderenza con altra proprietà.

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona urbana completamente urbanizzata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina 1	65,50 mq	72,50 mq	0,20	14,50 mq	2,45 m	Seminterrato
Cantina 2	26,80 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	2,20 m	Seminterrato
Abitazione	84,17 mq	102,52 mq	1,00	102,52 mq	2,90 m	Terra
Loggiato	43,40 mq	47,20 mq	0,40	18,88 mq	3,09 m	Terra
Abitazione	73,15 mq	94,42 mq	1,00	94,42 mq	2,70 m	Primo
Veranda	6,65 mq	8,10 mq	0,95	7,69 mq	2,70 m	Primo
Posto auto scoperto	190,00 mq	196,00 mq	0,10	19,60 mq	0,00 m	Terra
Giardino	91,70 mq	94,80 mq	0,18	17,06 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				280,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				280,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione piano terra è data dalla somma delle superfici del soggiorno, della cucina, del bagno, del disimpegno e del ripostiglio, quella del piano primo dalla somma delle superfici delle tre camere, del bagno e del disimpegno; per il loggiato è stato considerato solo quello anteriore in muratura, infatti quello in legno è stato realizzato in assenza delle opportune autorizzazioni e pertanto verranno valutati i costi per la demolizione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è nel complesso discreto, anche se si evidenziano delle spellature nello stucco veneziano della camera identificata con la dicitura Letto 3 (Foto 27).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è una villetta indipendente, pertanto non risulta nè inserito in un contesto condominiale nè avente parti comuni 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	
	9	255			A2	7	8,5	259	856,03	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

I riferimenti catastali riportati sopra e nell'atto di pignoramento identificano univocamente il bene pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/1989 al 14/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 225 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 856,03 Piano S1-T-1

Il titolare catastale è deceduto in data 26/12/2021 e la vedova, Sig.ra **** Omissis **** non ha ancora presentato la dichiarazione di successione

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale, consultabile nel sito del Comune di Capoterra, che identifica l'immobile in oggetto all'interno della "Lottizzazione Santa Rosa" con il lotto n. 118 come zona urbanistica omogenea "C1c" - Espansione residenziale pianificata.

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 realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 122 dell'11/09/1981. In data 29/03/1986 (prot. n. 3558) è stata presentata una domanda di sanatoria per regolarizzare le difformità urbanistiche eseguite rispetto alla concessione edilizia n. 122: eccesso di superficie e volumetria oltre a distacchi insufficienti; tale pratica si è conclusa con il rilascio della concessione in sanatoria n. 657 del 22/11/2001. In data 10/01/2002 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 223/2001 come variante alla concessione di condono edilizio n. 657 per il cambio di destinazione d'uso del piano scantinato da cantina a deposito di materiali di consumo e attrezzature inerenti ad attività metalmeccaniche.

In seguito al sopralluogo eseguito si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi riportati sopra e alla normativa edilizia:

PIANO PRIMO:

- E' stata chiusa una veranda con una vetrata scorrevole in alluminio color legno (DA RIMUOVERE)
- Le dimensioni degli infissi rilevate negli ambienti del piano primo identificati con Letto 1 e Letto 2 non sono sufficienti a garantire una superficie finestrata pari o superiore ad 1/8 della superficie calpestabile, non rispettando quindi le norme igienico-sanitarie (art. 5 del D.M. 5 Luglio 1975) (DA SOSTITUIRE).

PIANO TERRA:

- Il loggiato in muratura fronte strada (lato nord) ha una superficie superiore di circa 9 mq rispetto a quella assentita; in aggiunta è stato realizzato senza alcun titolo edilizio un altro loggiato in legno, che prosegue il precedente nei lati ovest e sud sino a circondare anche gli altri lati finestrati dell'immobile (DA DEMOLIRE);

PIANO SEMINTERRATO:

- Nel piano seminterrato non è presente il bagno e sono stati realizzati dei tramezzi determinando una diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita, inoltre gli infissi esterni hanno dimensioni diverse;
- Nel confine sud del lotto è stata realizzata una tettoia per le auto e in luogo di una scala a chiocciola è stata eseguita una scala dritta. (DA DEMOLIRE)

DISTACCO DAI CONFINI:

- Esistono delle difformità sulla posizione dell'immobile rispetto ai confini del lotto che non consentono di rispettare le distanze minime dai confini pari a 5 m. riportate nelle norme tecniche di attuazione del Comune di Capoterra.

Per regolarizzare l'immobile occorre ripristinare lo stato dei luoghi assentito nella concessione edilizia in sanatoria n. 657 del 22/11/2001 (domanda di sanatoria del 29/03/1986 prot. n. 3558), e presentare al Comune di Capoterra un'integrazione della suddetta domanda di sanatoria per errata rappresentazione grafica. In tal modo verranno consegnati degli elaborati grafici dove il fabbricato sarà posizionato correttamente rispetto ai confini reali del lotto, il loggiato in muratura antistante l'ingresso avrà la superficie corretta e gli infissi delle camere del piano primo avranno le dimensioni sufficienti a garantire il giusto rapporto aeroilluminante.

Le lavorazioni da eseguire per ripristinare lo stato dei luoghi assentito sono le seguenti:

- 1.Rimuovere la vetrata scorrevole nella veranda del piano primo € 1.500,00
- 2.Demolire integralmente il loggiato in legno al piano terra, compresa la tettoia in legno, i pilastri in mattoncini facciavista, la scala dritta e la tettoia per le auto sul confine € 15.000,00
- 3.Realizzazione di una nuova scala a chiocciola con pianerottolo € 2.500,00

4.Rimozione degli infissi esistenti, opere murarie e sostituzione con infissi di adeguate dimensioni € 6.000,00

Tale intervento comporta l'ausilio di un tecnico abilitato che dovrà presentare al Comune di Capoterra un'integrazione della domanda di sanatoria del 29/03/1986 prot. n. 3558 (concessione edilizia in sanatoria n. 657 del 22/11/2001) per errata rappresentazione grafica seguito da una pratica di aggiornamento catastale (DOCFA) e da una nuova richiesta di agibilità, per un importo totale di circa € 10.000,00 così ripartiti: € 6.000,00 certificazione impianti e collaudo strutture, € 4.000,00 tecnico.

Sommando quindi tutte le voci di spesa si ottiene un totale di € 35.000,00.

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

Fondazioni continue sui muri perimetrali e nel setto centrale;

esposizione su tre lati: nord, ovest e sud;

altezza utile interna: piano seminterrato 2,40 m, piano terra 2.90 m, piano primo altezza media 2.70 m.

Struttura portante verticale costituita da muratura portante perimetrale e setto murario centrale;

Solai di tipo misto costituiti da travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato e pignatte in laterizio;

Copertura a tetto con due falde inclinate, con quote sfalsate rispetto alla linea di colmo, con struttura di tipo misto costituita da travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato e pignatte in laterizio, finite con tegole curve tipo coppi;

Pareti esterne in muro blocco pesante intonacate e tinteggiate, quelle interne in laterizi forati intonacati e finiti con stucco veneziano;

Pavimentazione interna in grès porcellanato, così come i rivestimenti della cucina e dei bagni;

Pavimentazione esterna: in cotto nel loggiato fronte strada, in listelli di legno per esterni nei rimanenti loggiati e in quadrotti di cemento nell'area adibita a parcheggi;

Infissi esterni all'inglese in legno con vetro singolo e persiane esterne sempre in legno;

Infissi interni all'inglese in legno e vetro;

Impianto elettrico: presente sottotraccia;

Impianto idrico: presente sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: assente;

Impianto di condizionamento: al piano terra sono presenti due pompe di calore nel soggiorno e una nel bagno, mentre al piano superiore sono presenti una pompa di calore in ciascuna camera da letto;

L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Via delle Fontane n. 3, piano S1-T-1

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)

L'esecutato è deceduto in data 26/12/2021 e la vedova, Sig.ra **** Omissis **** non ha ancora presentato la dichiarazione di successione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla vedova del debitore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dalla vedova del debitore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Via delle Fontane n. 3, piano S1-T-1
La presente relazione di stima è relativa ad una villetta indipendente per civile abitazione con giardino di pertinenza, censito nel N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio 9, Mappale 255, sita nel comune di Capoterra, via delle Fontane n. 3, confinante a sud e a ovest con giardini di altre proprietà, a nord con la via delle Fontane e a est in aderenza con altra proprietà. L'immobile si articola su due piani fuori terra e uno seminterrato ed è circondato per tre lati da un terreno adibito in parte a giardino e in parte a posto auto. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un giardino a livello che conduce ad un porticato con tetto inclinato che precede l'ingresso al piano terra, formato da un ampio soggiorno comunicante con la cucina, con un disimpegno che conduce a due vani adibiti a bagno e lavanderia, e con la scala che conduce al piano primo, dove sono presenti un altro bagno e tre camere da letto, una delle quali dotata di veranda chiusa senza titolo edilizio. Il piano seminterrato è suddiviso in due ambienti non comunicanti entrambi accessibili dall'esterno con due ingressi distinti. Lo stato di conservazione è nel complesso discreto, anche se si evidenziano delle spellature nello stucco veneziano della camera identificata con la dicitura Letto 3 (Foto 27).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 255, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 364.897,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo, basato sul confronto fra l'immobile oggetto della presente stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti operazioni di compravendita. Il prezzo base andrà decurtato dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, valutati in € 35.000,00 circa per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi assentito, le certificazioni degli impianti e le spese tecniche. Decurtando i costi necessari alla regolarizzazione edilizia si ottiene: Valore finale di stima: € 364.897,00 - € 34.897,00 = € 330.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Capoterra (CA) - Via delle Fontane n. 3, piano S1-T-1	280,67 mq	1.300,00 €/mq	€ 364.897,00	100,00	€ 364.897,00
				Valore di stima:	€ 364.897,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che l'esecutato è deceduto in data 26/12/2021 e che la vedova, attualmente unica occupante dell'immobile, non ha ancora presentato la dichiarazione di successione.

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 13/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dessì Vladimiro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1_Elaborati grafici (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 2_Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3_Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 4_Visura Catastale (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 5_Planimetria Catastale (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 6_C.E. 122_1980 (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato 7_Elaborato grafico C.E. 122_1980 (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 8_C.E. in sanatoria _N.657 del 1986 (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato 9_Elaborato grafico Condono del 1986 (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 10_C.E. 223_2001 (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato 11_Elaborato grafico C.E. 223_2001 (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 12_Visure conservatoria (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato 13_Atto di compravendita (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 14_Certificato di residenza (Aggiornamento al 12/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 15_Nomina CTU (Aggiornamento al 12/02/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Via delle Fontane n. 3, piano S1-T-1

La presente relazione di stima è relativa ad una villetta indipendente per civile abitazione con giardino di pertinenza, censito nel N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio 9, Mappale 255, sita nel comune di Capoterra, via delle Fontane n. 3, confinante a sud e a ovest con giardini di altre proprietà, a nord con la via delle Fontane e a est in aderenza con altra proprietà. L'immobile si articola su due piani fuori terra e uno seminterrato ed è circondato per tre lati da un terreno adibito in parte a giardino e in parte a posto auto. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un giardino a livello che conduce ad un porticato con tetto inclinato che precede l'ingresso al piano terra, formato da un ampio soggiorno comunicante con la cucina, con un disimpegno che conduce a due vani adibiti a bagno e lavanderia, e con la scala che conduce al piano primo, dove sono presenti un altro bagno e tre camere da letto, una delle quali dotata di veranda chiusa senza titolo edilizio. Il piano seminterrato è suddiviso in due ambienti non comunicanti entrambi accessibili dall'esterno con due ingressi distinti. Lo stato di conservazione è nel complesso discreto, anche se si evidenziano delle spellature nello stucco veneziano della camera identificata con la dicitura Letto 3 (Foto 27).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 255, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Urbanistico Comunale, consultabile nel sito del Comune di Capoterra, che identifica l'immobile in oggetto all'interno della "Lottizzazione Santa Rosa" con il lotto n. 118 come zona urbanistica omogenea "C1c" - Espansione residenziale pianificata.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 333/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - Via delle Fontane n. 3, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 255, Categoria A2	Superficie	280,67 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è nel complesso discreto, anche se si evidenziano delle spellature nello stucco veneziano della camera identificata con la dicitura Letto 3 (Foto 27).		
Descrizione:	La presente relazione di stima è relativa ad una villetta indipendente per civile abitazione con giardino di pertinenza, censito nel N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio 9, Mappale 255, sita nel comune di Capoterra, via delle Fontane n. 3, confinante a sud e a ovest con giardini di altre proprietà, a nord con la via delle Fontane e a est in aderenza con altra proprietà. L'immobile si articola su due piani fuori terra e uno seminterrato ed è circondato per tre lati da un terreno adibito in parte a giardino e in parte a posto auto. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via attraverso un giardino a livello che conduce ad un porticato con tetto inclinato che precede l'ingresso al piano terra, formato da un ampio soggiorno comunicante con la cucina, con un disimpegno che conduce a due vani adibiti a bagno e lavanderia, e con la scala che conduce al piano primo, dove sono presenti un altro bagno e tre camere da letto, una delle quali dotata di veranda chiusa senza titolo edilizio. Il piano seminterrato è suddiviso in due ambienti non comunicanti entrambi accessibili dall'esterno con due ingressi distinti. Lo stato di conservazione è nel complesso discreto, anche se si evidenziano delle spellature nello stucco veneziano della camera identificata con la dicitura Letto 3 (Foto 27).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla vedova del debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Cagliari il 29/01/2004
Reg. gen. 3118 - Reg. part. 352
Quota: 1000/1000
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Rogante: Notaio Ghiglieri Paola
Data: 28/01/2004
N° repertorio: 14116

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 02/11/2020
Reg. gen. 27767 - Reg. part. 20306
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****