
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porru Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C1, piano terra	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Dati Catastali	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Composizione lotto	8
Titolarità	8
Stato di occupazione.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Lotto 2.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Descrizione	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano T	11
Confini	11
Consistenza.....	11
Stato conservativo	11
Dati Catastali	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Composizione lotto.....	12
Titolarità	12
Stato di occupazione	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Lotto 3.....	13

Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Descrizione	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano 1	14
Confini	15
Consistenza	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Dati Catastali	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Composizione lotto.....	16
Titolarità	17
Stato di occupazione	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Lotto 4	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Descrizione	19
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1C, piano 1.....	19
Confini	19
Consistenza	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Dati Catastali	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Composizione lotto.....	21
Titolarità	21
Stato di occupazione	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Lotto 5	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	22
Descrizione	23
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C2, piano T	23

Confini	24
Consistenza	24
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Dati Catastali	25
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Composizione lotto.....	26
Titolarità	27
Stato di occupazione	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	29
Lotto 4	30
Lotto 5	31
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	33
Lotto 4	34
Lotto 5	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2021 del R.G.E.	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Lotto 4	37
Lotto 5	38

INCARICO

In data 11/01/2023, il sottoscritto Ing. Porru Enrico, con studio in Via Dei Genovesi, 28 - 09124 - Cagliari (CA), email enricoporru.ingegnere@gmail.com, PEC enrico.porru@ingpec.eu, Tel. 0703 511288, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C1, piano terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1C, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C2, piano T

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Riso Luigi	13/05/1987	14241	4690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cagliari	29/05/1987	12026	8574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cagliari	29/05/1987	7432	serie 1a

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 19/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/05/2003
Reg. gen. 20314 - Reg. part. 2333
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/02/2005
Reg. gen. 5060 - Reg. part. 730
Quota: 100%
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 03/10/2013
Reg. gen. 24075 - Reg. part. 2780
Quota: 100%
Importo: € 40.690,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.345,38

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 19/03/2021
Reg. gen. 8065 - Reg. part. 5947
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA BOLOGNA, 1/C1, PIANO TERRA

L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna con ingresso al civico n.1/C1. L'appartamento destinato ad ufficio è accessibile da un portoncino vetrato con telaio e doghe di alluminio.

L'abitazione è così articolata: ingresso su corridoio destinato ad attesa clienti dell'ufficio, due stanze, un locale privo di finestre destinato ad archivio, antibagno e bagno. L'altezza interna è pari a circa m 2,70 compresa la sala d'attesa e i bagni. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio.

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina.

I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone; il grado di illuminazione e ventilazione è buono.

CONFINI

SUD mapp. 2275; EST sub 2; OVEST via Bologna

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	8,55 mq	10,26 mq	1,00	10,26 mq	2,70 m	T
Ufficio	15,99 mq	19,19 mq	1,00	19,19 mq	2,70 m	T
Ufficio	17,75 mq	21,30 mq	1,00	21,30 mq	2,70 m	T
Archivio	8,40 mq	10,08 mq	1,00	10,08 mq	2,70 m	T
antibagno	1,61 mq	1,93 mq	1,00	1,93 mq	2,70 m	T
Bagno	2,67 mq	3,20 mq	1,00	3,20 mq	2,70 m	T
posto auto	11,25 mq	11,25 mq	0,20	2,25 mq	0,00 m	T
posto auto scoperto	11,25 mq	11,25 mq	0,20	2,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Nessuna

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	2274	1		A10	2	3	64	511,29	T	

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è inserito nella zona urbanistica B, sottozona B2

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- a) Concessione edilizia n. 24 del 15/06/1987 rilasciata a **** Omissis **** per la “costruzione di un fabbricato per civile abitazione”;
- b) Concessione edilizia n. 18 del 2/03/1988 rilasciata a **** Omissis **** per “Variante alla pratica n. 24/87 di fabbricato per civile abitazione”;
- c) Concessione edilizia n. 203 del 25/05/1989 rilasciata a **** Omissis **** per “Variante in corso di un fabbricato per civile abitazione”;
- d) Concessione edilizia n. 72 del 15/09/2011 rilasciata a **** Omissis **** per “Accertamento di conformità e ampliamento di un fabbricato a destinazione residenziale”.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C1, piano terra

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

LOTTO 2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Riso Luigi	13/05/1987	14241	4690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cagliari	29/05/1987	12026	8574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Cagliari	29/05/1987	7432	serie 1a

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 19/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/05/2003
Reg. gen. 20314 - Reg. part. 2333
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/02/2005
Reg. gen. 5060 - Reg. part. 730
Quota: 100%
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 03/10/2013
Reg. gen. 24075 - Reg. part. 2780
Quota: 100%
Importo: € 40.690,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.345,38

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 19/03/2021
Reg. gen. 8065 - Reg. part. 5947
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA BOLOGNA, 1/C, PIANO T

L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C. Da un ingresso carrabile privo di cancello si accede ad un'area cortilizia comune, sterrata. L'accesso all'appartamento, ad uso civile abitazione e al piano terra, avviene da un portoncino di alluminio.

L'abitazione è articolata su un unico livello con soggiorno-pranzo, angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno ad aerazione naturale, due camere doppie. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio.

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina.

I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone.

CONFINI

SUD mapp 2275; EST mapp 409; OVEST mapp 2275 e sub 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-pranzo-angolo cottura	23,62 mq	28,58 mq	1,00	28,58 mq	2,70 m	T
Camera	14,73 mq	17,68 mq	1,00	17,68 mq	2,70 m	T
Disimpegno	1,23 mq	1,46 mq	1,00	1,46 mq	2,70 m	T
Bagno	3,76 mq	4,47 mq	1,00	4,47 mq	2,70 m	T
posto auto scoperto	11,25 mq	11,25 mq	0,20	2,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Buono

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	2274	2		A2	5	2,5	51	180,76	T	

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B, sottozona B2

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- a) Concessione edilizia n. 24 del 15/06/1987 rilasciata a **** Omissis **** per la “costruzione di un fabbricato per civile abitazione”;
- b) Concessione edilizia n. 18 del 2/03/1988 rilasciata a **** Omissis **** per “Variante alla pratica n. 24/87 di fabbricato per civile abitazione”;
- c) Concessione edilizia n. 203 del 25/05/1989 rilasciata a **** Omissis **** per “Variante in corso di un fabbricato per civile abitazione”;
- d) Concessione edilizia n. 72 del 15/09/2011 rilasciata a **** Omissis **** per “Accertamento di conformità e ampliamento di un fabbricato a destinazione residenziale”.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano T

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/03/2023
- Scadenza contratto: 28/02/2027
- Scadenza disdetta: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Non congruo.

In caso di offerta in vendita con locazione in corso, considerato che l'abitazione è locata a canone libero con contratto a 4 anni, il deprezzamento dell'immobile è pari al 20% del valore di vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

LOTTO 3

PROVENIENZE VENTENNALI

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 19/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/05/2003
Reg. gen. 20314 - Reg. part. 2333
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/02/2005
Reg. gen. 5060 - Reg. part. 730
Quota: 100%
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
- **ipoteca legale** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 03/10/2013
Reg. gen. 24075 - Reg. part. 2780
Quota: 100%
Importo: € 40.690,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.345,38

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 19/03/2021
Reg. gen. 8065 - Reg. part. 5947
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA BOLOGNA, 1/C, PIANO 1

L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C, al piano primo. Dallo stesso ingresso carrabile e dall'area cortilizia, descritti al precedente punto 3.2, si accede all'ingresso con portoncino di alluminio e piccola tettoia sovrastante, ad una scala interna, comune con il subalterno 5.

L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, si trova sul lato destro del pianerottolo d'arrivo, è distribuita su un unico livello ed è articolata in: soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno ad aerazione naturale e balcone, con affaccio sulla via Bologna, accessibile da entrambe le camere. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico del tipo blindato; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio.

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina.

I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone.

CONFINI

a Sud (S) con mapp. 2275; a Est (E) con scala comune (sub 3); a Ovest (O) con via Bologna; a Nord (N) con area cortilizia comune

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-pranzo-angolo cottura	24,04 mq	28,85 mq	1,00	28,85 mq	2,70 m	1
Camera 1	12,76 mq	15,31 mq	1	15,31 mq	2,70 m	1
Camera 2	8,57 mq	10,28 mq	1	10,28 mq	2,70 m	1
Bagno	3,85 mq	4,49 mq	1	4,49 mq	2,70 m	1
Disimpegno	3,41 mq	3,92 mq	1	3,92 mq	2,70 m	1
Balcone	4,84 mq	4,84 mq	0,25	1,21 mq	0,00 m	1
posto auto scoperto	16,88 mq	16,88 mq	0,20	3,38 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Cortile

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	2274	4		A2	5	3,5	61	253,06	1	

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B, sottozona B2

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- a) Concessione edilizia n. 24 del 15/06/1987 rilasciata a **** Omissis **** per la “costruzione di un fabbricato per civile abitazione”;
- b) Concessione edilizia n. 18 del 2/03/1988 rilasciata a **** Omissis **** per “Variante alla pratica n. 24/87 di fabbricato per civile abitazione”;
- c) Concessione edilizia n. 203 del 25/05/1989 rilasciata a **** Omissis **** per “Variante in corso di un fabbricato per civile abitazione”;
- d) Concessione edilizia n. 72 del 15/09/2011 rilasciata a **** Omissis **** per “Accertamento di conformità e ampliamento di un fabbricato a destinazione residenziale”.

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano 1

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/06/2019
- Scadenza contratto: 02/06/2024
- Scadenza disdetta: 02/04/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Non congruo.

In caso di offerta in vendita con locazione in corso, considerato che l'abitazione è locata a canone libero con contratto a 1 anno, il deprezzamento dell'immobile è pari al 10% del valore di vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

LOTTO 4

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 13/05/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi De Riso	13/05/1987	14241	4690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Cagliari	29/05/1987	12026	8574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	29/05/1987	7432	serie 1a

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 19/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/05/2003
Reg. gen. 20314 - Reg. part. 2333
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/02/2005
Reg. gen. 5060 - Reg. part. 730
Quota: 100%
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
- **ipoteca legale** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 03/10/2013
Reg. gen. 24075 - Reg. part. 2780

Quota: 100%
Importo: € 40.690,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.345,38

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 19/03/2021
Reg. gen. 8065 - Reg. part. 5947
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA BOLOGNA, 1C, PIANO 1

L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C, al piano primo. Dallo stesso ingresso carrabile e dall'area cortilizia, descritti al precedente punto 3.2, si accede all'ingresso con portoncino di alluminio e piccola tettoia sovrastante, ad una scala interna, comune con il subalterno 4.

L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, si trova sul lato sinistro del pianerottolo d'arrivo, è distribuita su un unico livello ed è articolata in: soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno ad aerazione naturale e balcone, con affaccio sull'area cortilizia sterrata, accessibile dal soggiorno. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico del tipo blindato; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio.

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina.

I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone.

CONFINI

a Sud (S) con mapp. 2275; a Est (E) con altro proprietario; a Ovest (O) con mapp. 2275 e scala comune (sub 3); a Nord (N) con area cortilizia comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno-pranzo-angolo cottura	25,74 mq	29,60 mq	1	29,60 mq	2,70 m	1
Camera 1	10,73 mq	12,88 mq	1	12,88 mq	2,70 m	1
Camera 2	16,12 mq	19,34 mq	1	19,34 mq	2,70 m	1
Bagno	4,76 mq	5,47 mq	1	5,47 mq	2,70 m	1
Disimpegno	2,60 mq	2,91 mq	1	2,91 mq	2,70 m	1
Balcone	8,24 mq	8,24 mq	0,25	2,06 mq	0,00 m	1
posto auto scoperto	16,88 mq	16,88 mq	0,2	3,38 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,64 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Scala comune e cortile

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	2274	5		A2	5	3,5	67	253,06	1	

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B, sottozona B2

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

a) Concessione edilizia n. 24 del 15/06/1987 rilasciata a **** Omissis **** per la “costruzione di un fabbricato per civile abitazione”;

b) Concessione edilizia n. 18 del 2/03/1988 rilasciata a **** Omissis **** per “Variante alla pratica n. 24/87 di fabbricato per civile abitazione”;

c) Concessione edilizia n. 203 del 25/05/1989 rilasciata a **** Omissis **** per “Variante in corso di un fabbricato per civile abitazione”;

d) Concessione edilizia n. 72 del 15/09/2011 rilasciata a **** Omissis **** per “Accertamento di conformità e ampliamento di un fabbricato a destinazione residenziale”.

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1C, piano 1

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/05/2019
- Scadenza contratto: 31/05/2027
- Scadenza disdetta: 31/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 430,00

Canone non congruo.

In caso di offerta in vendita con locazione in corso, considerato che l'abitazione è locata a canone libero con contratto a 4 anni, il deprezzamento dell'immobile è pari al 20% del valore di vendita

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

LOTTO 5

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi De Riso	13/05/1987	14241	4690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Cagliari	29/05/1987	12026	8574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Regsitro di Cagliari	29/05/1987	7432	serie 1a

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 19/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/05/2003
Reg. gen. 20314 - Reg. part. 2333
Quota: 100%
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/02/2005
Reg. gen. 5060 - Reg. part. 730
Quota: 100%
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
- **ipoteca legale** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 03/10/2013
Reg. gen. 24075 - Reg. part. 2780
Quota: 100%
Importo: € 40.690,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.345,38

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 19/03/2021
Reg. gen. 8065 - Reg. part. 5947
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - VIA BOLOGNA, 1/C2, PIANO T

L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna con ingresso al civico n.1/C2. Da un cancelletto pedonale si accede ad un'area cortilizia adibita a giardino, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare. Il giardino è separato dalla strada tramite una recinzione costituita da un muro con soprastante inferriata metallica nascosta da pianta rampicante. Dopo aver attraversato un tratto di cortile, si accede all'appartamento, ad uso civile abitazione, da un portoncino di alluminio.

L'abitazione è articolata su due livelli fuori terra e un piano seminterrato.

Il piano terra è articolato con ingresso, soggiorno, camera doppia, bagno ad aerazione naturale, ampia cucina con caminetto e balcone accessibile dalla cucina. Da quest'ultimo, attraverso una scala esterna si accede al cortile sul retro nel quale si trova un manufatto con parete in muratura di blocchetti in conglomerato cementizio, copertura di lamiera e serranda metallica adibito a ricovero attrezzi. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70.

Da una scala interna si accede al disimpegno del primo piano che è suddiviso in camera matrimoniale, due camere singole, bagno ad aerazione naturale e due balconi: il primo, con affaccio sul retro, è accessibile da una delle due camere singole; il secondo, con affaccio sul cortile principale, è accessibile dal disimpegno. Tutti gli ambienti hanno altezza minima pari a m 2,70.

Dalla medesima scala interna si accede al piano seminterrato con disimpegno, ripostiglio sottoscala, bagno ad aerazione naturale e due locali non finestrati uno dei quali è adibito a taverna ed è accessibile dal cortile esterno tramite rampa e scala in battuto di cemento. Attualmente il seminterrato è utilizzato come abitazione ma la sua destinazione originaria è in parte a locale di sgombero e in parte a garage. In cima alla rampa è ubicato un cancello metallico, con accesso dal vico Bologna, abbastanza ampio da consentire, con opportuni lavori, l'ingresso di un'auto. L'altezza interna è pari a m 2,50 compresa la sala d'attesa e i bagni.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio.

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina.

I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone.

CONFINI

a Sud (S) con mapp. 2275; a Est (E) con altro proprietario; a Ovest (O) con mapp. 2275 e scala comune (sub 3); a Nord (N) con area cortilizia comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	6,95 mq	7,65 mq	1	7,65 mq	2,70 m	T
Soggiorno	21,96 mq	24,60 mq	1	24,60 mq	2,70 m	T

Cucina-pranzo	23,99 mq	26,87 mq	1	26,87 mq	2,70 m	T
Camera 1	14,73 mq	16,35 mq	1	16,35 mq	2,70 m	T
Bagno 1	4,16 mq	4,58 mq	1	4,58 mq	2,70 m	T
Disimpegno 1	10,80 mq	11,88 mq	1	11,88 mq	2,70 m	1
Camera 2	17,17 mq	19,06 mq	1	19,06 mq	2,70 m	1
Camera 3	9,80 mq	10,88 mq	1	10,88 mq	2,70 m	1
Camera 4	13,22 mq	14,67 mq	1	14,67 mq	2,70 m	1
Bagno 2	5,77 mq	6,35 mq	1	6,35 mq	2,70 m	1
Disimpegno 2	7,18 mq	7,90 mq	1	7,90 mq	2,70 m	1
Balcone 1	6,25 mq	6,25 mq	0,25	1,56 mq	0,00 m	T
Balcone 2	6,25 mq	6,25 mq	0,25	1,56 mq	0,00 m	1
Balcone 3	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	1
Locale di sgombero	22,24 mq	22,24 mq	0,60	13,34 mq	2,50 m	ST
Taverna	24,67 mq	24,67 mq	0,60	14,80 mq	2,50 m	ST
Bagno	6,38 mq	6,38 mq	0,60	3,83 mq	2,50 m	ST
Posto auto scoperto	11,25 mq	11,25 mq	0,20	2,25 mq	0,00 m	T
Cortile	255,00 mq	255,00 mq	0,07	17,85 mq	0,00 m	T
Disimpegno	4,23 mq	4,23 mq	0,60	2,54 mq	2,50 m	ST
Totale superficie convenzionale:				209,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Buono

PARTI COMUNI

Nessuna

DATI CATASTALI

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

								e			
	11	2275			A2	5	8,5	225	614,58	S-T-1	

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B, sottozona B2

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- a) Concessione edilizia n. 24 del 15/06/1987 rilasciata a **** Omissis **** per la “costruzione di un fabbricato per civile abitazione”;
- b) Concessione edilizia n. 18 del 2/03/1988 rilasciata a **** Omissis **** per “Variante alla pratica n. 24/87 di fabbricato per civile abitazione”;
- c) Concessione edilizia n. 203 del 25/05/1989 rilasciata a **** Omissis **** per “Variante in corso di un fabbricato per civile abitazione”;
- d) Concessione edilizia n. 72 del 15/09/2011 rilasciata a **** Omissis **** per “Accertamento di conformità e ampliamento di un fabbricato a destinazione residenziale”.

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata ad eccezione di:

- a) un manufatto, con pareti in muratura copertura di tegole e serranda metallica, di circa 27 m2 di superficie lorda, altezza interna media circa m 2,70 e volume circa 73 m3; esso costituisce un aumento volumetrico e di superficie coperta realizzato in difformità alla concessione edilizia n. 72/2011, quindi successivamente al 2011.

La violazione di cubatura e di superficie coperta non eccede però il 2% delle misure progettuali e può essere applicato il disposto dell'art. 34 del DPR 380/2001; ma rientra anche nella disponibilità di cubatura residua del fabbricato edificato, pari a 575 m3 come descritto al precedente paragrafo 6.3 lett d), perciò si ritiene che possa essere sanata.

Considerando le spese tecniche e gli oneri per la sanatoria, si ritiene che i costi complessivi di sanatoria ammontino a € 3.000,00;

- b) una porzione di area, circa 65 m2, separata dall'unità immobiliare con una recinzione cieca in muratura e legno.

L'accesso può essere ripristinato abbattendo la recinzione in precedenza descritto. La spesa per il ripristino, considerando gli oneri di demolizione, trasporto a discarica dei materiali di risulta e gli oneri di conferimento si può quantificare in complessivi € 1.000,00.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C2, piano T

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori e dal figlio

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C1, piano terra
L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna con ingresso al civico n.1/C1. L'appartamento destinato ad ufficio è accessibile da un portoncino vetrato con telaio e doghe di alluminio. L'abitazione è così articolata: ingresso su corridoio destinato ad attesa clienti dell'ufficio, due stanze, un locale privo di finestre destinato ad archivio, antibagno e bagno. L'altezza interna è pari a circa m 2,70 compresa la

sala d'attesa e i bagni. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone; il grado di illuminazione e ventilazione è buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 1, Categoria A10
 Valore di stima del bene: € 90.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C1, piano terra	70,46 mq	1.278,74 €/mq	€ 90.000,00	100,00	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 90.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano T
 L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C. Da un ingresso carrabile privo di cancello si accede ad un'area cortilizia comune, sterrata. L'accesso all'appartamento, ad uso civile abitazione e al piano terra, avviene da un portoncino di alluminio. L'abitazione è articolata su un unico livello con soggiorno-pranzo, angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno ad aerazione naturale, due camere doppie. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 2, Categoria A2
 Valore di stima del bene: € 74.000,00
 La stima è stata svolta applicando agli immobili tre diversi metodi al fine di rendere più oggettiva la valutazione: il primo è basato sulle quotazioni di mercato, il secondo è analitico comparativo, il terzo si basa sulla capitalizzazione del reddito. Con il primo metodo il valore di stima deriva dalle indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e dalla consultazione dei valori pubblicati dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate che riporta anche per la tipologia residenziale i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti istituzionali. Il secondo metodo, tramite coefficienti di differenziazione, permette di

correggere le quotazioni medie degli immobili nuovi e consente di ottenere quotazioni di immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il terzo metodo basa la stima sulla capitalizzazione del reddito che, nell'ipotesi in cui il bene produca reddito per un tempo illimitato, fornisce il valore di mercato mediante l'espressione: $\text{con} = \text{valore di mercato}$, $\text{= reddito annuo netto}$, $r = \text{saggio di capitalizzazione}$. Il saggio di capitalizzazione è calcolato a partire da un valore medio dedotto in base alla destinazione, da pubblicazioni specializzate; il valore viene determinato pari al 3,5%. Il reddito annuo è ottenuto a partire dal canone di locazione dichiarato o che ragionevolmente si può ottenere dai beni in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano T	54,44 mq	1.351,18 €/mq	€ 74.000,00	100,00	€ 74.000,00
				Valore di stima:	€ 74.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano 1
 L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C, al piano primo. Dallo stesso ingresso carrabile e dall'area cortilizia, descritti al precedente punto 3.2, si accede all'ingresso con portoncino di alluminio e piccola tettoia sovrastante, ad una scala interna, comune con il subalterno 5. L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, si trova sul lato destro del pianerottolo d'arrivo, è distribuita su un unico livello ed è articolata in: soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno ad aerazione naturale e balcone, con affaccio sulla via Bologna, accessibile da entrambe le camere. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico del tipo blindato; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 4, Categoria A2
 Valore di stima del bene: € 87.000,00
 La stima è stata svolta applicando agli immobili tre diversi metodi al fine di rendere più oggettiva la valutazione: il primo è basato sulle quotazioni di mercato, il secondo è analitico comparativo, il terzo si basa sulla capitalizzazione del reddito. Con il primo metodo il valore di stima deriva dalle indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e dalla consultazione dei valori pubblicati dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate che riporta anche per la tipologia residenziale i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti istituzionali. Il secondo metodo, tramite coefficienti di differenziazione, permette di correggere le quotazioni medie degli immobili nuovi e consente di ottenere quotazioni di immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il terzo metodo basa la stima sulla

capitalizzazione del reddito che, nell'ipotesi in cui il bene produca reddito per un tempo illimitato, fornisce il valore di mercato mediante l'espressione: $con = \text{valore di mercato}$, $= \text{reddito annuo netto}$, $r = \text{saggio di capitalizzazione}$. Il saggio di capitalizzazione è calcolato a partire da un valore medio dedotto in base alla destinazione, da pubblicazioni specializzate; il valore viene determinato pari al 3,5%. Il reddito annuo è ottenuto a partire dal canone di locazione dichiarato o che ragionevolmente si può ottenere dai beni in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano 1	67,44 mq	1.282,78 €/mq	€ 87.000,00	100,00	€ 87.000,00
				Valore di stima:	€ 87.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1C, piano 1

L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C, al piano primo. Dallo stesso ingresso carrabile e dall'area cortilizia, descritti al precedente punto 3.2, si accede all'ingresso con portoncino di alluminio e piccola tettoia sovrastante, ad una scala interna, comune con il subalterno 4. L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, si trova sul lato sinistro del pianerottolo d'arrivo, è distribuita su un unico livello ed è articolata in: soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno ad aerazione naturale e balcone, con affaccio sull'area cortilizia sterrata, accessibile dal soggiorno. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico del tipo blindato; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 5, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 95.000,00 La stima è stata svolta applicando agli immobili tre diversi metodi al fine di rendere più oggettiva la valutazione: il primo è basato sulle quotazioni di mercato, il secondo è analitico comparativo, il terzo si basa sulla capitalizzazione del reddito. Con il primo metodo il valore di stima deriva dalle indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e dalla consultazione dei valori pubblicati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate che riporta anche per la tipologia residenziale i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti istituzionali. Il secondo metodo, tramite coefficienti di differenziazione, permette di correggere le quotazioni medie degli immobili nuovi e consente di ottenere quotazioni di immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il terzo metodo basa la stima sulla capitalizzazione del reddito che, nell'ipotesi in cui il bene produca reddito per un tempo illimitato, fornisce il valore di mercato mediante l'espressione: $con = \text{valore di mercato}$, $= \text{reddito annuo netto}$,

r = saggio di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è calcolato a partire da un valore medio dedotto in base alla destinazione, da pubblicazioni specializzate; il valore viene determinato pari al 3,5%. Il reddito annuo è ottenuto a partire dal canone di locazione dichiarato o che ragionevolmente si può ottenere dai beni in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Capoterra (CA) - via Bologna, 1C, piano 1	75,64 mq	1.254,98 €/mq	€ 95.000,00	100,00	€ 95.000,00
				Valore di stima:	€ 95.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C2, piano T

L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna con ingresso al civico n.1/C2. Da un cancelletto pedonale si accede ad un'area cortilizia adibita a giardino, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare. Il giardino è separato dalla strada tramite una recinzione costituita da un muro con soprastante inferriata metallica nascosta da pianta rampicante. Dopo aver attraversato un tratto di cortile, si accede all'appartamento, ad uso civile abitazione, da un portoncino di alluminio. L'abitazione è articolata su due livelli fuori terra e un piano seminterrato. Il piano terra è articolato con ingresso, soggiorno, camera doppia, bagno ad aerazione naturale, ampia cucina con caminetto e balcone accessibile dalla cucina. Da quest'ultimo, attraverso una scala esterna si accede al cortile sul retro nel quale si trova un manufatto con parete in muratura di blocchetti in conglomerato cementizio, copertura di lamiera e serranda metallica adibito a ricovero attrezzi. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Da una scala interna si accede al disimpegno del primo piano che è suddiviso in camera matrimoniale, due camere singole, bagno ad aerazione naturale e due balconi: il primo, con affaccio sul retro, è accessibile da una delle due camere singole; il secondo, con affaccio sul cortile principale, è accessibile dal disimpegno. Tutti gli ambienti hanno altezza minima pari a m 2,70. Dalla medesima scala interna si accede al piano seminterrato con disimpegno, ripostiglio sottoscala, bagno ad aerazione naturale e due locali non finestrati uno dei quali è adibito a taverna ed è accessibile dal cortile esterno tramite rampa e scala in battuto di cemento. Attualmente il seminterrato è utilizzato come abitazione ma la sua destinazione originaria è in parte a locale di sgombero e in parte a garage. In cima alla rampa è ubicato un cancello metallico, con accesso dal vico Bologna, abbastanza ampio da consentire, con opportuni lavori, l'ingresso di un'auto. L'altezza interna è pari a m 2,50 compresa la sala d'attesa e i bagni. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2275, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 239.000,00

La stima è stata svolta applicando agli immobili tre diversi metodi al fine di rendere più oggettiva la valutazione: il primo è basato sulle quotazioni di mercato, il secondo è analitico comparativo, il terzo si basa sulla capitalizzazione del reddito. Con il primo metodo il valore di stima deriva dalle indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e dalla consultazione dei valori pubblicati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate che riporta anche per la tipologia residenziale i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti istituzionali. Il secondo metodo, tramite coefficienti di differenziazione, permette di correggere le quotazioni medie degli immobili nuovi e consente di ottenere quotazioni di immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il terzo metodo basa la stima sulla capitalizzazione del reddito che, nell'ipotesi in cui il bene produca reddito per un tempo illimitato, fornisce il valore di mercato mediante l'espressione: $V = \frac{R}{r}$ con V = valore di mercato, R = reddito annuo netto, r = saggio di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è calcolato a partire da un valore medio dedotto in base alla destinazione, da pubblicazioni specializzate; il valore viene determinato pari al 3,5%. Il reddito annuo è ottenuto a partire dal canone di locazione dichiarato o che ragionevolmente si può ottenere dai beni in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C2, piano T	209,45 mq	1.139,32 €/mq	€ 239.000,00	100,00	€ 239.000,00
				Valore di stima:	€ 239.000,00

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 05/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porru Enrico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C1, piano terra
L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna con ingresso al civico n.1/C1. L'appartamento destinato ad ufficio è accessibile da un portoncino vetrato con telaio e doghe di alluminio. L'abitazione è così articolata: ingresso su corridoio destinato ad attesa clienti dell'ufficio, due stanze, un locale privo di finestre destinato ad archivio, antibagno e bagno. L'altezza interna è pari a circa m 2,70 compresa la sala d'attesa e i bagni. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone; il grado di illuminazione e ventilazione è buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 1, Categoria A10
Destinazione urbanistica: Il bene è inserito nella zona urbanistica B, sottozona B2

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano T
L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C. Da un ingresso carrabile privo di cancello si accede ad un'area cortilizia comune, sterrata. L'accesso all'appartamento, ad uso civile abitazione e al piano terra, avviene da un portoncino di alluminio. L'abitazione è articolata su un unico livello con soggiorno-pranzo, angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno ad aerazione naturale, due camere doppie. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 2, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Zona B, sottozona B2

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano 1
L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C, al piano primo. Dallo stesso ingresso carrabile e dall'area cortilizia, descritti al precedente punto 3.2, si accede all'ingresso con portoncino di alluminio e piccola tettoia sovrastante, ad una scala interna, comune con il subalterno 5. L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, si trova sul lato destro del pianerottolo d'arrivo, è distribuita

su un unico livello ed è articolata in: soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno ad aerazione naturale e balcone, con affaccio sulla via Bologna, accessibile da entrambe le camere. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico del tipo blindato; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 4, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Zona B, sottozona B2

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1C, piano 1
L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C, al piano primo. Dallo stesso ingresso carrabile e dall'area cortilizia, descritti al precedente punto 3.2, si accede all'ingresso con portoncino di alluminio e piccola tettoia sovrastante, ad una scala interna, comune con il subalterno 4. L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, si trova sul lato sinistro del pianerottolo d'arrivo, è distribuita su un unico livello ed è articolata in: soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno ad aerazione naturale e balcone, con affaccio sull'area cortilizia sterrata, accessibile dal soggiorno. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico del tipo blindato; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 5, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Zona B, sottozona B2

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C2, piano T
L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna con ingresso al civico n.1/C2. Da un cancelletto pedonale si accede ad un'area cortilizia adibita a giardino, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare. Il giardino è separato dalla strada tramite una recinzione costituita da un muro con soprastante inferriata metallica nascosta da pianta rampicante. Dopo aver attraversato un tratto di cortile, si accede all'appartamento, ad uso civile abitazione, da un portoncino di alluminio. L'abitazione è articolata su due livelli fuori terra e un piano seminterrato. Il piano terra è articolato con ingresso, soggiorno, camera doppia, bagno ad aerazione naturale, ampia cucina con caminetto e balcone accessibile dalla cucina. Da quest'ultimo, attraverso una scala esterna si accede al cortile sul retro nel quale si trova un manufatto con parete in muratura di blocchetti in conglomerato cementizio, copertura di lamiera e serranda metallica adibito a ricovero attrezzi. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Da una scala interna si accede al disimpegno del primo piano che è suddiviso in camera matrimoniale, due camere

singole, bagno ad aerazione naturale e due balconi: il primo, con affaccio sul retro, è accessibile da una delle due camere singole; il secondo, con affaccio sul cortile principale, è accessibile dal disimpegno. Tutti gli ambienti hanno altezza minima pari a m 2,70. Dalla medesima scala interna si accede al piano seminterrato con disimpegno, ripostiglio sottoscala, bagno ad aerazione naturale e due locali non finestrati uno dei quali è adibito a taverna ed è accessibile dal cortile esterno tramite rampa e scala in battuto di cemento. Attualmente il seminterrato è utilizzato come abitazione ma la sua destinazione originaria è in parte a locale di sgombero e in parte a garage. In cima alla rampa è ubicato un cancello metallico, con accesso dal vico Bologna, abbastanza ampio da consentire, con opportuni lavori, l'ingresso di un'auto. L'altezza interna è pari a m 2,50 compresa la sala d'attesa e i bagni. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2275, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Zona B, sottozona B2

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C1, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 1, Categoria A10	Superficie	70,46 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna con ingresso al civico n.1/C1. L'appartamento destinato ad ufficio è accessibile da un portoncino vetrato con telaio e doghe di alluminio. L'abitazione è così articolata: ingresso su corridoio destinato ad attesa clienti dell'ufficio, due stanze, un locale privo di finestre destinato ad archivio, antibagno e bagno. L'altezza interna è pari a circa m 2,70 compresa la sala d'attesa e i bagni. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone; il grado di illuminazione e ventilazione è buono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	54,44 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C. Da un ingresso carrabile privo di cancello si accede ad un'area cortilizia comune, sterrata. L'accesso all'appartamento, ad uso civile abitazione e al piano terra, avviene da un portoncino di alluminio. L'abitazione è articolata su un unico livello con soggiorno-pranzo, angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno ad aerazione naturale, due camere doppie. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno		

	tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	67,44 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C, al piano primo. Dallo stesso ingresso carrabile e dall'area cortilizia, descritti al precedente punto 3.2, si accede all'ingresso con portoncino di alluminio e piccola tettoia sovrastante, ad una scala interna, comune con il subalterno 5. L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, si trova sul lato destro del pianerottolo d'arrivo, è distribuita su un unico livello ed è articolata in: soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno ad aerazione naturale e balcone, con affaccio sulla via Bologna, accessibile da entrambe le camere. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico del tipo blindato; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - via Bologna, 1C, piano 1		
Diritto reale:		Quota	

Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2274, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	75,64 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna al civico n.1/C, al piano primo. Dallo stesso ingresso carrabile e dall'area cortilizia, descritti al precedente punto 3.2, si accede all'ingresso con portoncino di alluminio e piccola tettoia sovrastante, ad una scala interna, comune con il subalterno 4. L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, si trova sul lato sinistro del pianerottolo d'arrivo, è distribuita su un unico livello ed è articolata in: soggiorno-pranzo, angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno ad aerazione naturale e balcone, con affaccio sull'area cortilizia sterrata, accessibile dal soggiorno. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico del tipo blindato; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - via Bologna, 1/C2, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 2275, Categoria A2	Superficie	209,45 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata nella via Bologna con ingresso al civico n.1/C2. Da un cancelletto pedonale si accede ad un'area cortilizia adibita a giardino, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare. Il giardino è separato dalla strada tramite una recinzione costituita da un muro con soprastante inferriata metallica nascosta da pianta rampicante. Dopo aver attraversato un tratto di cortile, si accede all'appartamento, ad uso civile abitazione, da un portoncino di alluminio. L'abitazione è articolata su due livelli fuori terra e un piano seminterrato. Il piano terra è articolato con ingresso, soggiorno, camera doppia, bagno ad aerazione naturale, ampia cucina con caminetto e balcone accessibile dalla cucina. Da quest'ultimo, attraverso una scala esterna si accede al cortile sul retro nel quale si trova un manufatto con parete in muratura di blocchetti in conglomerato cementizio, copertura di lamiera e serranda metallica adibito a ricovero attrezzi. Tutti gli ambienti hanno altezza interna pari a m 2,70. Da una scala interna si accede al disimpegno del primo piano che è suddiviso in camera matrimoniale, due camere singole, bagno ad aerazione naturale e due balconi: il primo, con affaccio sul retro, è accessibile da una delle due camere singole; il secondo, con affaccio sul cortile principale, è accessibile dal disimpegno. Tutti gli ambienti hanno altezza minima pari a m 2,70. Dalla medesima scala interna si accede al piano seminterrato con disimpegno, ripostiglio sottoscala, bagno ad aerazione naturale e due locali non finestrati uno dei quali è adibito a taverna ed è accessibile dal cortile esterno tramite rampa e scala in battuto di cemento. Attualmente il seminterrato è utilizzato come abitazione ma la sua destinazione originaria è in parte a locale di sgombero e in parte a garage. In cima alla rampa è ubicato un cancello metallico, con accesso dal vico Bologna, abbastanza ampio da consentire, con opportuni lavori, l'ingresso di un'auto. L'altezza interna è pari a m 2,50 compresa la sala d'attesa e i bagni. Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno		

	tamburato, il portoncino d'ingresso è metallico; gli infissi esterni sono di alluminio con vetro-camera e serranda in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati, è funzionante ed allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori e dal figlio