

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lucca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Stato conservativo.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Titolarità.....	12
Stato di occupazione.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 373/2022 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 308.174,37</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19



## INCARICO

All'udienza del 10/10/2023, il sottoscritto Ing. Lucca Maurizio, con studio in Via Vittorio Veneto, 42 - 09123 - Cagliari (CA), email studiolucca@tiscali.it, PEC maurizio.lucca@ingpec.eu, Tel. 3284522198, Fax 1782761697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Sperate (SU) - Via C. Bellieni s.n. (Coord. Geografiche: Lat. 39.351296° long. 9.003230°)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1976 al 19/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cherchi Cesare	09/04/1976	181748	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	06/05/1976	6517	3426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2010 al 21/01/2011	**** Omissis ****	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lamberto Corda	21/01/2011	24938	12552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	28/01/2011	2559	1810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Iglesias	27/01/2011	274	
Dal 22/12/2011 al 07/04/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ugo Fadda	22/12/2011	10443	5278



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	10/01/2012	787	617
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/04/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lamberto Corda	07/04/2017	32858	18650
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	21/04/2017	11622	8701
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cagliari	21/04/2017	3370	

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.

I dati sono desunti da verifica presso la Conservatoria dei Registri di Cagliari e conferma la certificazione notarile del Notaio ALESSIO SANNA per l'immobile individuato inequivocabilmente dal mappale corrispondente presso il N.C.E.U., Foglio 12, Mappale 1015, Categoria A/2, classe 7, VANI 8,5, superficie catastale 220 q. e rendita €. 526,79.

In allegato gli atti di compravendita ultraventennale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 13/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CAGLIARI il 07/04/2017  
Reg. gen. 11623 - Reg. part. 1615  
Importo: € 228.000,00



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Percentuale interessi: 2,20 %

Data: 07/04/2017

N° repertorio: 32859

N° raccolta: 18651

Note: Mutuo di euro 228.000,00 da rimborsare in anni 25, garantito dalla somma ipotecaria di euro 476.000,00, e da immobile sito nel Comune di San Sperate - località CRABILI MEREU snc , distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 1015 categoria A2 di vani 8,5.

- **IPOTECA CONC-AMM/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 29/06/2022

Reg. gen. 21288 - Reg. part. 3184

Importo: € 104.849,52

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Data: 28/06/2022

N° repertorio: 4476

N° raccolta: 2522

Note: garantito dalla somma ipotecaria di euro 209.699,04, e da fabbricato sito nel Comune di San Sperate, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 1015 categoria A2 di vani 8,5. Inoltre sono presenti i seguenti terreni individuati al Foglio 12 mappali 886 e 1054.

### Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Cagliari il 22/12/2017

Reg. gen. 36989 - Reg. part. 27215

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Note: Costituzione di fondo patrimoniale a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Cagliari in data 05 giugno 1976, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Sardara in data 28 dicembre 1935 e \*\*\*\*. Oggetto del fondo patrimoniale immobili in San Sperate, tra questi figura l'abitazione distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 1015 categoria A2 di vani 8,5. I coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno dichiarato di costituire in fondo patrimoniale, mediante conferimento da parte del medesimo Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, terza conferente, i beni immobili di cui al quadro "B" della nota, destinandoli a far fronte ai bisogni della famiglia dei precitati coniugi (si veda atto allegato). In particolare l'art. 3: I comparanti convengono espressamente che i beni costituiti in fondo patrimoniale potranno essere oggetto di atti di alienazione, di costituzione di ipoteca, di di visione, di sottoposizione a vincolo o, comunque, di qualsiasi altro atto dispositivo solo con il consenso di entrambi i coniugi, nonché, relativamente ai diritti conferiti dalla signora \*\*\*\*, del terzo conferente. Si prevede, inoltre, che, pur in presenza di figli minori, non occorrerà chiedere l'autorizzazione del giudice competente, ai sensi dell'articolo 169 del codice civile.

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a CAGLIARI il 07/12/2022

Reg. gen. 39880 - Reg. part. 29673

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale di pignoramento immobili a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, contro il Signor \*\*\*\* nato a San Gavino Monreale in data 25 luglio 1965, sopra fabbricato sito nel



Comune di San Sperate nella località CRABILI MEREU, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 1015 categoria A2 di vani 8,5, piano terra-primo.

### Oneri di cancellazione

SONO PRESENTI ULTERIORI INTERVENUTI:

\*\*\*\*,

\*\*\*\*.

## DESCRIZIONE

Il cespite immobiliare oggetto di perizia risulta essere una u.i. per Civile abitazione e composta da un piano terra e piano sottotetto. Situata presso il Comune di San Sperate in località Crabili Mereu in via Bellieni senza numero. E' individuata presso il N.C.E.U. al Foglio 12, mappale 1015. Risulta composta da 3 vani utili, un disimpegno ed uno sgabuzzino nel corpo di fabbrica principale mentre la cucina, un bagno collegati da un disimpegno e un locale lavanderia/caldaia sono inseriti nell'ampliamento sanato del 2011. Il locale aggiuntivo è stato ulteriormente ampliato abusivamente e pertanto soggetto a demolizione. Completano l'immobile due balconi con accesso dal sottotetto che presenta una diversa distribuzione interna difforme. L'u.i. è dotata di ampio giardino ed accesso carrabile posizionato su altro mappale di proprietà dello stesso esecutato. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante caldaia a gas e distribuzione mediante termosifoni in alluminio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/02/2024.

Custode delle chiavi: I.V.G.

## CONFINI

Il fabbricato confina a Nord-Ovest con il fabbricato mapp. 885 (NCT. mapp.885), a Sud-Ovest con il fabbricato mapp. 852 e a Est con il terreno di proprietà del medesimo esecutato (mapp. 1054) e a Sud Est con il mappale 886.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,71 mq	152,98 mq	1	152,98 mq	2,93 m	Terra
Sottotetto	61,11 mq	74,71 mq	0,33	24,65 mq	2,00 m	Primo
Balcone scoperto	7,95 mq	8,64 mq	0,25	2,16 mq	0,00 m	Primo
Loggia	20,00 mq	20,18 mq	0,40	8,07 mq	0,00 m	Terra
Lavanderia (pertinenza)	3,32 mq	4,23 mq	0,45	1,90 mq	2,67 m	Terra
Veranda	32,27 mq	33,55 mq	0,95	31,87 mq	2,83 m	Terra
Giardino	322,00 mq	343,00 mq	0,18	61,74 mq	0,00 m	Terra



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>283,37 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>283,37 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Si presenta in buone condizioni sia statiche che di manutenzione. Non sono presenti evidenti situazioni di ammaloramento attive di intonaci o di pitture in genere e questo confermato anche dall'analisi termografica la quale ha presentato esclusivamente le evidenze di ponti termici di cordoli, infissi o punti d'angolo pareti/soffitti e pareti/pavimenti. Gli infissi sono in legno e privi di vetrocamera il livello di manutenzione risulta ordinario e protetti dall'esterno da scuri sempre in legno. Gli infissi al piano sottotetto sono in alluminio sempre privi di vetrocamera così come le vetrate dell'ampliamento al piano terra. Le finiture sono di livello medio-alto, i pavimenti sono in grès e parquet in buono stato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'impianto di riscaldamento è a termosifoni. Nella sala di ingresso/soggiorno è presente un camino rivestito in piastrelle effetto pietra. Gli ambienti risultano sufficientemente areati ed illuminati e pertanto sono in condizioni di salubrità sufficiente anche a seguito della modifica delle partizioni interne che risultano difformi dalla situazione di progetto di cui all'ultima Concessione Edilizia n. 9 del 13/11/1987 e lo stato attuale risulta non conforme alla planimetria catastale presentata il 22/06/2011.

L'appartamento è dotato di cortile esterno che si sviluppa su tre lati il fabbricato mentre l'accesso carrabile avviene dal terreno limitrofo ed individuato dal foglio 12 mappale 1054 mediante un cancello metallico ad apertura manuale. Sempre nel cortile esterno è presente una riserva idrica di altezza inferiore a mt. 1.50 e non avente valore catastale e per tale locale non risulta presente alcuna pratica edilizia. Il fabbricato è dotato di marciapiede che circonda tutto l'immobile e risulta realizzato in pietra tipo "Opus incertum".

I locali cucina, bagno e disimpegno sono stati confomizzati con la Concessione in sanatoria n. n. 3/2011 e sono caratterizzati da una copertura in legno a vista dotata di perlinato colorato con lo stesso mordente tipo mogano. Tale copertura si estende anche nel locale limitrofo, che contiene il locale lavanderia/caldaia, il camino per barbecue e zona lavandino, e risulta delimitato da vetrate in alluminio finto legno; dlla verifica documentale tale copertura e le vetrate sono non autorizzate e dovranno essere demolite perché creano superficie e volume in ampliamento eccedente il limite dell'indice fondiario.

Il vano sottotetto viene utilizzato come locale di sgombero ma anche come zona letto con cabina armadio e bagno. Sui due fronti laterali sono presenti due balconi aventi accesso sempre dal piano sottotetto. Lo stesso è dotato di copertura a doppia falda in laterocemento rivestita nell'intradosso da cartongesso, evidentemente per migliorare le condizioni di protezione termica, e si trova in ottimo stato; la distribuzione interna risulta non autorizzata e l'altezza media di 2,24 mt non permette di rispettare le condizioni igienico sanitarie imposte dalle norme.

## DATI CATASTALI

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



	12	1015			A2	7	8,5	220	526,79		
--	----	------	--	--	----	---	-----	-----	--------	--	--

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/04/1976</b> al <b>14/02/1986</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 228 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7560 Reddito agrario € 9,76
Dal <b>14/02/1986</b> al <b>31/07/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 738 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 7265 Reddito agrario € 13,13
Dal <b>31/07/2006</b> al <b>01/02/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 645 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 403 Reddito agrario € 73,00
Dal <b>21/01/2011</b> al <b>03/02/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 493 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano terra
Dal <b>03/02/2011</b> al <b>22/06/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1015 Categoria A7 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 526,79 Piano terra e primo
Dal <b>22/06/2011</b> al <b>21/12/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1015 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 526,79 Piano terra e primo
Dal <b>22/12/2011</b> al <b>22/06/2012</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1015 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 526,79 Piano terra e primo
Dal <b>22/06/2012</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1015 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 526,79 Piano terra e primo
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>16/06/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1015 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5



		Rendita € 526,79 Piano terra e primo
Dal <b>16/06/2016</b> al <b>07/04/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1015 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 526,79 Piano terra e primo
Dal <b>07/04/2017</b> al <b>12/04/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 1015 Categoria A2 Cl.7, Cons. 526,79 Rendita € 526,79 Piano terra e primo

Si evidenzia una servitù di passaggio così come descritta nell'atto pubblico rogito Notario Ugo Fadda del 22/12/2011 repertorio n. 10443/5278 mediante il quale il sig. \*\*\*\*. acquista dai sigg.ri \*\*\*\*. e \*\*\*\*. il fabbricato al Foglio 12 mappale 1015 ed il terreno al Foglio 12, mappale 886 di mq. 271: tale terreno "Costituisce pertinenza esclusiva del fabbricato oggetto di vendita, ed e' pertanto compresa nella vendita che si trascrive, la piena proprietà, gravata dalla servitù di cui infra, del confinante tratto di terreno agricolo, adibito a strada privata di accesso dalla strada principale costituente il prolungamento della via Bellieni, distinto nel catasto dei terreni al foglio 12 (dodici), col mappale 886 (ottocentottantasei), qualita' seminativo, di are 02 (due) e centiare 71 (settantuno). A quest'ultimo riguardo fra le parti si e' pattuito espressamente che la parte venditrice ha riservato, e pertanto con l'atto che si trascrive deve intendersi costituita, a favore del fabbricato di sua proprietà, distinto nel catasto fabbricati al foglio 12, mappale 852 sub. 1, ..., ed a carico del suddescritto tratto di terreno adibito a strada, una servitù di passaggio per pedoni e mezzi da esercitarsi esclusivamente nel tratto iniziale posto fra la via principale e il confine con la proprietà venduta con l'atto che si trascrive, onde consentirne l'accesso dalla via principale".

## NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato Urbanistico l'immobile è identificato catastalmente nel N.C.T. al Foglio 12, Mappale 1015 (Ente Urbano) risultano inquadrati urbanisticamente secondo le previsioni del vigente P.U.C. in: "ZONA E AGRICOLA" - Sottozona E1

Essa è assoggettata alle seguenti prescrizioni di cui alle N.T.A. del P.U.C., art. 13: comma 1, lettera a: Sottozona E1: individua le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Esse sono comprese, secondo le previsioni del vigente P.P.R. in: aree destinate all'agricoltura.

L'edificazione nelle sottozone E1 dovrà avvenire secondo la normativa generale per la Zona E. Oltre alle disposizioni comunali, trattandosi di aree agricole ricadenti all'esterno degli ambiti costieri del Piano Paesaggistico Regionale, si applicano le norme del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, come integrate e modificate dalle disposizioni sovraordinate introdotte dall'art. 1 della L.R. 1/2021 che introduce modifiche all'art. 26 della legge regionale n. 8 del 2015, di seguito specificate:

-Art. 26 (Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali) n. 228 (Direttive 3. Con le limitazioni di cui al comma 2, è consentito il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto della superficie minima di intervento e dell'indice massimo di fabbricabilità, per gli edifici regolarmente autorizzati e accatastati alla data di entrata in vigore della presente modifica legislativa, aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza in edifici ad uso residenziale. I cambi di destinazione d'uso non devono determinare opere di urbanizzazione a rete. Le norme dello strumento urbanistico comunale sono automaticamente integrate dalle disposizioni richiamate dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole).



Inoltre si applicano gli artt. 16 e 17 ed i relativi indici edificativi:

-Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

-A) 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;

-B) 0.03 mc/mq per le residenze. L'adozione del suddetto indice è giustificato dalla limitata estensione del territorio comunale, dall'eccessivo frazionamento delle proprietà e dalla diffusa presenza di colture specializzate che consentono secondo la normativa vigente l'adozione dell'indice proposto.

-C) 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;

-D) fino a 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma. 3. Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50. Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00, salvo quanto più avanti specificato. Ogni intervento deve essere accompagnato da una dettagliata relazione agronomica illustrante, tra l'altro, la necessità dei volumi proposti per la conduzione del fondo agricolo.

-Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto 2B) potrà essere elevato fino a:

o0.10 mc/mq per punti di ristoro.

o1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Inoltre si precisa che gli immobili ricadono: all'interno della Perimetrazione del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con deliberazione e.e. n. 28 del 07/06/2021 nella classe di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4); all'interno della fascia fluviale di 150 metri dal Rio Flumineddu e pertanto soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004; all'interno dell'area individuata dall'art. 30\_ter - Identificazione e disciplina delle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia delle Norme di Attuazione del PAI (Articolo introdotto con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 27/02/2018): HS7 Ordine gerarchico (numero di Horton Strahler) 7 - Profondità L = 250 metri.

Vedasi ulteriori artt. 23, 24 e 27 sulla norma di Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

Sono presenti vincoli di Tutela per la Fascia Fluviale art. 31 della norma VTFF.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'unità immobiliare è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni:

- C.E. n.9/1987 del 13/11/1987 con inizio lavori del 07/07/1988;

Variante in corso:

- C.E. in sanatoria n. 3/2011 del 28/03/2011 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Pratica Edilizia n. 25 L. 4/2004.

Si precisa che è presente il Certificato di agibilità relativamente alla C.E. originaria del 1987 (prot. n 7648 del 02/01/1989) ma non risulta richiesta l'Agibilità per la concessione in sanatoria n. 3/2011.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Si segnala la presenza di difformità edilizie rispetto all'ultima pratica concessionata la n. 3/2011 ed in particolare:

1-diversa distribuzione interna per l'eliminazione di tramezzi di divisione nel salone e nella cucina/disimpegno al piano terra mentre al piano primo è presente un aumento di superficie non residenziale per non aver delimitato le aree aventi altezza inferiore a mt. 1.50 ed inserito un bagno al piano sottotetto avente altezza utile media inferiore ai 2.40 mt.;

2-presenza di volume esterno realizzato mediante copertura lignea dotato di travi, perilinato superiore e rifinito con guaina ardesiata e tegole.

Si è determinato il costo per la regolarizzazione di tali abusi edilizi mediante raffronto tra lo stato dell'immobile con la Concessione Edilizia n. 3/2011 e lo stato attuale ed applicando la sanzione di cui alla procedura di CILA in Sanatoria Edilizia come da art. 15 della L.R. n.23/85 comma 2 lett. b) che impone, come da comma 7, "il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500". Mentre per le opere di cui al punto 2 - si è previsto un intervento di demolizione integrale in quanto riguardano opere edilizie non rispettose delle norme sugli indici volumetrici consentiti per le aree agricole.

Il computo metrico allegato contempla le opere di demolizione di cui al punto 2 e quelle di ripristino dei vuoti tecnici del sottotetto ed la muratura dei punti idrici e di scarico del bagno al piano sottotetto.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il cespite è stato realizzato con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo intelaiato costituito da alcuni pilastri poggianti su fondazioni continue, solai in laterocemento con travetti prefabbricati. I muri sono rifiniti con intonaco e tinteggiati sia internamente con esternamente.

Il fabbricato è esposto a Sud-Ovest, le altezze interne sono al piano terra mt. 2.94 per la parte originale, altezza media mt. 2.57 nei locali cucina, bagno e disimpegno, nella zona lavanderia caldaia a gas ex. locale barbecue l'atezza media risulta pari a mt. 2.67 tale locale risulta a quota inferiore di cm 32 rispetto alla precedente ed risulta situato all'interno di un altro volume ottenuto inserendo una copertura inclinata in legno per la parte superiore mentre le chiusure verticali sono presenti vetrate con infissi di legno fisse e apribili. Tale copertura e quindi tale volume è risultato non conforme alla C.E. in sanatoria n. 3/2011 e dovrà essere demolito. E' presente inoltre il piano sottotetto delimitato da una copertura a doppia falda in latero cemento, rivestita internamente da cartongesso ed occupante una porzione del piano sottostante in proiezione verticale. L'accesso a questo livello è garantito da una scala a chiocciola in legno. Nel medesimo vano sono presenti delle partizioni interne ed un bagno non autorizzati.



I pavimenti sono in maiolica per la parte ampliata ed in legno e grès per la parte originaria, i rivestimenti del bagno, della cucina e del camino al piano terra sono in piastrelle. Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre l'impianto di riscaldamento è a gas mediante caldaia della Chaffoteaux da 30 kw con terminali a termosifoni in alluminio su pareti interne e split di tipo a pompa di calore aria/aria per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico è sotto traccia ma non sono presenti certificazioni documentate.

Dal piano terra è possibile accedere al giardino che circonda su tre lati il fabbricato e le pertinenze mentre l'accesso carrabile avviene dal terreno limitrofo ed individuato dal foglio 12 mappale 1054 mediante un cancello metallico ad apertura manuale. Sempre nel cortile esterno è presente una riserva idrica di altezza inferiore a mt. 1.50 e non avente valore catastale.

---

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si evidenzia una servitù di passaggio così come descritta nell'atto pubblico rogito Notario Ugo Fadda del 22/12/2011 repertorio n. 10443/5278 mediante il quale il sig. \*\*\*\*. acquista dai sigg.ri \*\*\*\*. e \*\*\*\*. il fabbricato al Foglio 12 mappale 1015 ed il terreno al Foglio 12, mappale 886 di mq. 271: tale terreno "Costituisce pertinenza esclusiva del fabbricato oggetto di vendita, ed e' pertanto compresa nella vendita che si trascrive, la piena proprietà, gravata dalla servitù di cui infra, del confinante tratto di terreno agricolo, adibito a strada privata di accesso dalla strada principale costituente il prolungamento della via Bellieni, distinto nel catasto dei terreni al foglio 12 (dodici), col mappale 886 (ottocentottantasei), qualità seminativo, di are 02 (due) e centiare 71 (settantuno). A quest'ultimo riguardo fra le parti si e' pattuito espressamente che la parte venditrice ha riservato, e pertanto con l'atto che si trascrive deve intendersi costituita, a favore del fabbricato di sua proprietà, distinto nel catasto fabbricati al foglio 12, mappale 852 sub. 1, ..., ed a carico del suddescritto tratto di terreno adibito a strada, una servitù di passaggio per pedoni e mezzi da esercitarsi esclusivamente nel tratto



iniziale posto fra la via principale e il confine con la proprietà venduta con l'atto che si trascrive, onde consentirne l'accesso dalla via principale".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Sperate (SU) - Via C. Bellieni s.n.

Il cespite immobiliare oggetto di perizia risulta essere una u.i. per Civile abitazione e composta da un piano terra e piano sottotetto. Situata presso il Comune di San Sperate in località Crabili Mereu in via Bellieni senza numero. E' individuata presso il N.C.E.U. al Foglio 12, mappale 1015. Risulta composta da 3 vani utili, un disimpegno ed uno sgabuzzino nel corpo di fabbrica principale mentre la cucina, un bagno collegati da un disimpegno e un locale lavanderia/caldaia sono inseriti nell'ampliamento sanato del 2011. Il locale aggiuntivo è stato ulteriormente ampliato abusivamente e pertanto soggetto a demolizione. Completano l'immobile due balconi con accesso dal sottotetto che presenta una diversa distribuzione interna difforme. L'u.i. è dotata di ampio giardino ed accesso carrabile posizionato su altro mappale di proprietà dello stesso esecutato. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante caldaia a gas e distribuzione mediante termosifoni in alluminio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1015, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 330.976,16

Nella determinazione del valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive e di finitura interne ed esterne dello stesso oltre che della dotazione impiantistica e dell'attuale stato di conservazione/manutenzione e uso. Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, in seguito ai rilievi in loco, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto nella valutazione con il metodo sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento degli stessi. Tale criterio si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, per tipologia di materiali da costruzione impiegati, per grado di finitura, ubicazione nel contesto, vicinanza alle vie di traffico veicolare e del grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili di mercato. Si è tenuto infine conto di fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito può essere considerato peraltro il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizie e pratica, lo scrivente ritiene assegnare la piena proprietà del bene immobile descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie: nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e delle particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e a situazioni non rilevabili con un semplice sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato conferito), con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente. Il parametro di confronto è il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq.). - Le indagini condotte dallo scrivente hanno preso anche in considerazione i "Valori di compravendita e di locazione degli immobili residenziali dell'Agenzia del Territorio, del Portale delle esecuzioni Immobiliari di Cagliari, degli



operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona e portali web, che hanno portato a identificare univocamente il prezzo di compravendita. - Da queste tabelle, per la zona urbana in questione, considerata l'attuale destinazione a residenza, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà ma simili all'esistente, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra: - Media €/mq 1168,00 - Operatori immobiliari - media €/mq. 1400,00: - Borsino Immobiliare - media €/mq 976,00, - Requot.com - media €/mq. 946,00, - Osservatorio Immobiliare - media €/mq. 1350,00. Lo scrivente ritiene di ridurre il prezzo proposto alla luce di adeguamenti e correzioni per: - Riduzione del valore valutato nel 3% dell'importo venale, di cui sopra, per assenza di garanzia per vizi; - Riduzione per la procedura di sanatoria edilizia, diritti comunali e catastali, sanzione, oneri del consulente tecnico per sanatoria edilizia, agibilità e variazione catastale. Valutabili in circa €. 12.900,00 (valore minimo compreso della sanzione di sanatoria - Tale valutazione del cespite è effettuata a corpo nelle condizioni in cui si sono rilevate al momento dell'ispezione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Sperate (SU) - Via C. Bellieni s.n.	283,37 mq	1.168,00 €/mq	€ 330.976,16	100,00	€ 330.976,16
				Valore di stima:	€ 330.976,16

Valore di stima: € 330.976,16

### Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Riduzione per vizi occulti pari al 3%	%	3
Sanzione amministrativa per omessa comunicazione	€	500
Costo per opere di regolarizzazione urbanistica di ripristino dello stato autorizzato come da computo metrico allegato	€	9.372,51
Costo prestazione professionale tecnico per regolarizzazione compreso di nuovo accatastamento e nuova dichiarazione di agibilità	€	3.000

**Valore finale di stima: € 308.174,37**



Le spese per la rimozione degli abusi edilizi e ripristino funzionale dell'u.i. sono desunti dal computo metrico estimativo allegato redatto secondo il prezzario della Regione Sardegna del 2022 inoltre tutti gli importi professionali e non non includono l'iva ed gli oneri per diritti Comunali e SUAP.

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 14/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lucca Maurizio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - CHECKLIST RGE 373/2022 (Aggiornamento al 29/11/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale inizio operazioni peritali e consegna informativa (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 14/04/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - RILIEVO IMMOBILE DIFFORMITA' (Aggiornamento al 14/04/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - COMPUTO ESTIMATIVO DEMOLIZIONI (Aggiornamento al 14/04/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - PIANTE E VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 14/04/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - CONESSIONI EDILZIE
- ✓ N° 8 Altri allegati - VERIFICA TERMOGRAFICA (Aggiornamento al 14/04/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ATTI ULTRAVENTENNALE
- ✓ N° 10 Altri allegati - STATO DI FAMIGLIA
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 12 Altri allegati - VERIFICA CONSERVATORIA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Sperate (SU) - Via C. Bellieni s.n.

Il cespite immobiliare oggetto di perizia risulta essere una u.i. per Civile abitazione e composta da un piano terra e piano sottotetto. Situata presso il Comune di San Sperate in località Crabili Mereu in via Bellieni senza numero. E' individuata presso il N.C.E.U. al Foglio 12, mappale 1015. Risulta composta da 3 vani utili, un disimpegno ed uno sgabuzzino nel corpo di fabbrica principale mentre la cucina, un bagno collegati da un disimpegno e un locale lavanderia/caldaia sono inseriti nell'ampliamento sanato del 2011. Il locale aggiuntivo è stato ulteriormente ampliato abusivamente e pertanto soggetto a demolizione. Completano l'immobile due balconi con accesso dal sottotetto che presenta una diversa distribuzione interna difforme. L'u.i. è dotata di ampio giardino ed accesso carrabile posizionato su altro mappale di proprietà dello stesso esecutato. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante caldaia a gas e distribuzione mediante termosifoni in alluminio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1015, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come da Certificato Urbanistico l'immobile è identificato catastalmente nel N.C.T. al Foglio 12, Mappale 1015 (Ente Urbano) risultano inquadrati urbanisticamente secondo le previsioni del vigente P.U.C. in: "ZONA E AGRICOLA" - Sottozona E1 Essa è assoggettata alle seguenti prescrizioni di cui alle N.T.A. del P.U.C., art. 13: comma 1, lettera a: Sottozona E1: individua le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Esse sono comprese, secondo le previsioni del vigente P.P.R. in: aree destinate all'agricoltura. L'edificazione nelle sottozone E1 dovrà avvenire secondo la normativa generale per la Zona E. Oltre alle disposizioni comunali, trattandosi di aree agricole ricadenti all'esterno degli ambiti costieri del Piano Paesaggistico Regionale, si applicano le norme del D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228, come integrate e modificate dalle disposizioni sovraordinate introdotte dall'art. 1 della L.R. 1/2021 che introduce modifiche all'art. 26 della legge regionale n. 8 del 2015, di seguito specificate: -Art. 26 (Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali} n. 228 (Direttive 3. Con le limitazioni di cui al comma 2, è consentito il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto della superficie minima di intervento e dell'indice massimo di fabbricabilità, per gli edifici regolarmente autorizzati e accatastati alla data di entrata in vigore della presente modifica legislativa, aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza in edifici ad uso residenziale. I cambi di destinazione d'uso non devono determinare opere di urbanizzazione a rete. Le norme dello strumento urbanistico comunale sono automaticamente integrate dalle disposizioni richiamate dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole). Inoltre si applicano gli artt. 16 e 17 ed i relativi indici edificativi: -Gli indici massimi da applicare sono i seguenti: -A) 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma; -B) 0.03 mc/mq per le residenze. L'adozione del suddetto indice è giustificato dalla limitata estensione del territorio comunale, dall'eccessivo frazionamento delle proprietà e dalla diffusa presenza di colture specializzate che consentono secondo la normativa vigente l'adozione dell'indice proposto. -C) 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma; -D) fino a 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma. 3. Ai fini edificatori, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00, salvo per quanto riguarda la destinazione per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici, per i quali è stabilita in ha 0.50. Per le residenze, la superficie minima di intervento è stabilita in ha 1.00, salvo quanto più avanti specificato. Ogni intervento deve essere accompagnato da una dettagliata relazione agronomica illustrante, tra l'altro, la necessità dei volumi proposti per la conduzione del fondo agricolo. -Con deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto 2B) potrà essere elevato fino a: o0.10 mc/mq per punti di ristoro. o1.00 mc/mq per impianti di interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. Inoltre si precisa che gli immobili ricadono: all'interno della Perimetrazione del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) adottato con



deliberazione e.e. n. 28 del 07/06/2021 nella classe di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4); all'interno della fascia fluviale di 150 metri dal Rio Flumineddu e pertanto soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004; all'interno dell'area individuata dall'art. 30\_ter - Identificazione e disciplina delle aree di pericolosità quale misura di prima salvaguardia delle Norme di Attuazione del PAI (Articolo introdotto con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 27/02/2018): HS7 Ordine gerarchico (numero di Horton Strahler) 7 - Profondità L = 250 metri. Vedasi ulteriori artt. 23, 24 e 27 sulla norma di Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) . Sono presenti vincoli di Tutela per la Fascia Fluviale art. 31 della norma VTFF.

**Prezzo base d'asta: € 308.174,37**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 308.174,37**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Sperate (SU) - Via C. Bellieni s.n.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1015, Categoria A2	<b>Superficie</b>	283,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Si presenta in buone condizioni sia statiche che di manutenzione. Non sono presenti evidenti situazioni di ammaloramento attive di intonaci o di pitture in genere e questo confermato anche dall'analisi termografica la quale ha presentato esclusivamente le evidenze di ponti termici di cordoli, infissi o punti d'angolo pareti/soffitti e pareti/pavimenti. Gli infissi sono in legno e privi di vetrocamera il livello di manutenzione risulta ordinario e protetti dall'esterno da scuri sempre in legno. Gli infissi al piano sottotetto sono in alluminio sempre privi di vetrocamera così come le vetrate dell'ampliamento al piano terra. Le finiture sono di livello medio-alto, i pavimenti sono in grès e parquet in buono stato, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'impianto di riscaldamento è a termosifoni. Nella sala di ingresso/soggiorno è presente un camino rivestito in piastrelle effetto pietra. Gli ambienti risultano sufficientemente areati ed illuminati e pertanto sono in condizioni di salubrità sufficiente anche a seguito della modifica delle partizioni interne che risultano difformi dalla situazione di progetto di cui all'ultima Concessione Edilizia n. 9 del 13/11/1987 e lo stato attuale risulta non conforme alla planimetria catastale presentata il 22/06/2011. L'appartamento è dotato di cortile esterno che si sviluppa su tre lati il fabbricato mentre l'accesso carrabile avviene dal terreno limitrofo ed individuato dal foglio 12 mappale 1054 mediante un cancello metallico ad apertura manuale. Sempre nel cortile esterno è presente una riserva idrica di altezza inferiore a mt. 1.50 e non avente valore catastale e per tale locale non risulta presente alcuna pratica edilizia. Il fabbricato è dotato di marciapiede che circonda tutto l'immobile e risulta realizzato in pietra tipo "Opus incertum". I locali cucina, bagno e disimpegno sono stati conformizzati con la Concessione in sanatoria n. n. 3/2011 e sono caratterizzati da una copertura in legno a vista dotata di perlinato colorato con lo stesso mordente tipo mogano. Tale copertura si estende anche nel locale limitrofo, che contiene il locale lavanderia/caldaia, il camino per barbecue e zona lavandino, e risulta delimitato da vetrate in alluminio finto legno; dlla verifica documentale tale copertura e le vetrate sono non autorizzate e dovranno essere demolite perché creano superficie e volume in ampliamento eccedente il limite dell'indice fondiario. Il vano sottotetto viene utilizzato come locale di sgombero ma anche come zona letto con cabina armadio e bagno. Sui due fronti laterali sono presenti due balconi aventi accesso sempre dal piano sottotetto. Lo stesso è dotato di copertura a doppia falda in laterocemento rivestita nell'intradosso da cartongesso, evidentemente per migliorare le condizioni di protezione termica, e si trova in ottimo stato; la distribuzione interna risulta non autorizzata e l'altezza media di 2,24 mt non permette di rispettare le condizioni igienico sanitarie imposte dalle norme.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il cespite immobiliare oggetto di perizia risulta essere una u.i. per Civile abitazione e composta da un piano terra e piano sottotetto. Situata presso il Comune di San Sperate in località Crabili Mereu in via Bellieni senza numero. E' individuata presso il N.C.E.U. al Foglio 12, mappale 1015. Risulta composta da 3 vani utili, un disimpegno ed uno sgabuzzino nel corpo di fabbrica principale mentre la cucina, un bagno collegati da un disimpegno e un locale lavanderia/caldaia sono inseriti nell'ampliamento sanato del 2011. Il locale aggiuntivo è stato ulteriormente ampliato abusivamente e pertanto soggetto a demolizione. Completano l'immobile due balconi con accesso dal sottotetto che presenta una diversa distribuzione interna difforme. L'u.i. è dotata di ampio giardino ed accesso carrabile posizionato su altro mappale di proprietà dello stesso esecutato. E' presente l'impianto di riscaldamento mediante caldaia a gas e distribuzione mediante termosifoni in alluminio.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CAGLIARI il 07/04/2017  
Reg. gen. 11623 - Reg. part. 1615  
Importo: € 228.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Percentuale interessi: 2,20 %  
Data: 07/04/2017  
N° repertorio: 32859  
N° raccolta: 18651  
Note: Mutuo di euro 228.000,00 da rimborsare in anni 25, garantito dalla somma ipotecaria di euro 476.000,00, e da immobile sito nel Comune di San Sperate - località CRABILI MEREU snc , distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 1015 categoria A2 di vani 8,5.
- **IPOTECA CONC-AMM/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a CAGLIARI il 29/06/2022  
Reg. gen. 21288 - Reg. part. 3184  
Importo: € 104.849,52  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Data: 28/06/2022  
N° repertorio: 4476  
N° raccolta: 2522  
Note: garantito dalla somma ipotecaria di euro 209.699,04, e da fabbricato sito nel Comune di San Sperate, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 1015 categoria A2 di vani 8,5. Inoltre sono presenti i seguenti terreni individuati al Foglio 12 mappali 886 e 1054.

