
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Stara Maurizio, nel Fallimento 19/2020 - **** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	5
Provenienze Ventennali	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto	8
Titolarità	8
Stato di occupazione.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Lotto 2.....	8
Provenienze Ventennali	8
Descrizione	9
Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Dati Catastali	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Composizione lotto.....	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11

Lotto 3	11
Provenienze Ventennali	11
Descrizione	12
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia	12
Confini	12
Consistenza	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Dati Catastali	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Composizione lotto.....	14
Titolarità	14
Stato di occupazione	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 4	15
Provenienze Ventennali	15
Descrizione	15
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia	15
Confini	16
Consistenza	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Dati Catastali	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Composizione lotto.....	17
Titolarità	17
Stato di occupazione	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 5	18
Provenienze Ventennali	18
Descrizione	19
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia	19

Confini	19
Consistenza	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Dati Catastali	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Composizione lotto.....	20
Titolarità	21
Stato di occupazione	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Lotto 3	22
Lotto 4	22
Lotto 5	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Lotto 4	25
Lotto 5	25
Schema riassuntivo Fallimento 19/2020 - **** Omissis ****	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Lotto 4	27
Lotto 5	27

INCARICO

In data 05/06/2021, il sottoscritto Ing. Stara Maurizio, con studio in Via Pasteur, 4 - 09126 - Cagliari (CA), email maurizio.stara@gmail.com, PEC maurizio.stara@ingpec.eu, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
- **Bene N° 2** - Posto moto o bici ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2011 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	23/11/2011	133042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		26568.1			
Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	25/03/2015	137332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		6973.1	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA LOMBARDIA

Garage sub 19 in piano seminterrato

CONFINI

L'immobile confina con i seguenti subalterni: sub 1 e sub 20

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	82,00 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene attraverso parti comuni costituite da rampa di accesso a piano seminterrato e spazi di manovra censite al NCEU tramite il Subalterno n°1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2765	19		C6	1	81 mq	67	125,5	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2011 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62 Rendita € 112,07 Piano T
Dal 17/11/2014 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. 81 Rendita € 125,50
Dal 25/03/2015 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. 81 Superficie catastale 67 Rendita € 125,50

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade in zona EC definita di espansione urbana consolidata

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.

Per l'immobile è stata richiesta concessione edilizia tramite deposito su portale SUAPE: Codice univoco 521 del 28/12/2011 e successive pratiche in variante 838 del 26/06/2012 e 2052 del 21/11/2014.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da ambiente unico con accesso tramite infisso basculante metallico, presenta in parte copertura piana, con altezza utile 2,56 mt, ed in parte copertura a falda unica.

La parte con copertura piana ha una superficie di circa 50 mq; la restante parte si sviluppa per circa 31 mq, corrisponde a sovrastante rampa di accesso al piano seminterrato ed ha altezza media utile pari a 1,78 mt.

Sono presenti finestre nella parete opposta all'ingresso dell'immobile ed impianto elettrico a vista per l'illuminazione del locale.

Lo stato di conservazione risulta buono.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno dell'immobile risultano presenti numerosi oggetti che il debitore afferma non essere di sua proprietà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile quantificare l'ammontare delle spese condominiali

LOTTO 2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2011 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	23/11/2011	133042	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				26568.1	
Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	25/03/2015	137332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		6973.1			

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA LOMBARDIA

Posto moto coperto sub 31 in piano seminterrato

CONFINI

L'immobile confina con i seguenti subalterni: sub 1, sub 22 e sub 41

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	26,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene attraverso parti comuni censite al NCEU tramite il Subalterno n°1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2765	31		C6	1	28 mq	30	43,38	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2011 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62 Rendita € 112,07
Dal 17/11/2014 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 Superficie catastale 30 Rendita € 43,38
Dal 25/03/2015 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765, Sub. 31 Categoria C6 Cl.1, Cons. 28 Superficie catastale 30 Rendita € 43,38

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade in zona EC definita di espansione urbana consolidata

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.

Per l'immobile è stata richiesta concessione edilizia tramite deposito su portale SUAPE: Codice univoco 521 del 28/12/2011 e successive pratiche in variante 838 del 26/06/2012 e 2052 del 21/11/2014.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta costituito da ambiente unico adibito a parcheggio per moto all'interno del piano seminterrato di maggior fabbricato. Delimitato su tre lati da pareti di tamponamento in laterizio non presenta delimitazione rispetto alle parti comuni di accesso alle altre proprietà. Sono presenti finestre sul lato opposto a quello di accesso mentre non è presente impianto di illuminazione artificiale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto moto o bici ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile quantificare l'ammontare delle spese condominiali

LOTTO 3

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/11/2011 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita

25/03/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	23/11/2011	133042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		26568.1			
Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	25/03/2015	137332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		6973.1			

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA LOMBARDIA

Cantina sub 34 in piano seminterrato

CONFINI

L'immobile confina con i seguenti subalterni: sub 1, sub 33 e sub 35

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene attraverso parti comuni censite al NCEU tramite il Subalterno n°1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	275	34		C2	5	8 mq	9	14,46	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2011 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62 Rendita € 112,07
Dal 17/11/2014 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765, Sub. 34 Categoria C2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 9 Rendita € 14,46
Dal 25/03/2015 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765, Sub. 34 Categoria C2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 9

		Rendita € 14,46
--	--	-----------------

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade in zona EC definita di espansione urbana consolidata

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.

Per l'immobile è stata richiesta concessione edilizia tramite deposito su portale SUAPE: Codice univoco 521 del 28/12/2011 e successive pratiche in variante 838 del 26/06/2012 e 2052 del 21/11/2014.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile adibito a cantina al quale si accede tramite corridoio condominiale e porta di accesso in materiale metallico. E' presente una finestra sul lato opposto a quello di ingresso.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile quantificare l'ammontare delle spese condominiali

LOTTO 4

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2011 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	23/11/2011	133042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				26568.1	
Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	25/03/2015	137332	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				6973.1	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA LOMBARDIA

Cantina sub 40 ricavata all'interno di sotto scala condominiale in piano seminterrato.

CONFINI

L'immobile confina con i seguenti subalterni: sub 1 e sub 22

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene attraverso parti comuni censite al NCEU tramite il Subalterno n°1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	2765	40		C2	5	7 mq	6	12,65	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2011 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62

		Rendita € 112,07
Dal 17/11/2014 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765, Sub. 40 Categoria C2 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 6 Rendita € 12,65
Dal 25/03/2015 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765, Sub. 40 Categoria C2 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 6 Rendita € 12,65

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade in zona EC definita di espansione urbana consolidata

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.

Per l'immobile è stata richiesta concessione edilizia tramite deposito su portale SUAPE: Codice univoco 521 del 28/12/2011 e successive pratiche in variante 838 del 26/06/2012 e 2052 del 21/11/2014.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile ad uso cantina ricavato all'interno di sotto scala condominiale, adiacente a vano ascensore, con accesso tramite porta in materiale metallico.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile quantificare l'ammontare delle spese condominiali

LOTTO 5

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/2011 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	23/11/2011	133042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				26568.1	
		Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	Trasformazione di società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
De Magistris Carlo Mario	25/03/2015			137332	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
				6973.1	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A SETTIMO SAN PIETRO (CA) - VIA LOMBARDIA

Cantina sub 44 in piano seminterrato

CONFINI

L'immobile confina con i seguenti subalterni: sub 1, sub 43 e sub 45

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile avviene attraverso parti comuni censite al NCEU tramite il Subalterno n°1

DATI CATASTALI

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

	16	2765	44		C2	5	9 mq	11	16,27	S1	
--	----	------	----	--	----	---	------	----	-------	----	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2011 al 17/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62 Rendita € 112,07
Dal 17/11/2014 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765, Sub. 44 Categoria C2 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 11 Rendita € 16,27
Dal 25/03/2015 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 2765, Sub. 44 Categoria C2 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 11 Rendita € 16,27

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il Piano Urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade in zona EC definita di espansione urbana consolidata

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.

Per l'immobile è stata richiesta concessione edilizia tramite deposito su portale SUAPE: Codice univoco 521 del 28/12/2011 e successive pratiche in variante 838 del 26/06/2012 e 2052 del 21/11/2014.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile adibito a cantina al quale si accede tramite corridoio condominiale e porta di accesso in materiale metallico. E' presente una finestra sul lato opposto a quello di ingresso.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile quantificare l'ammontare delle spese condominiali

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** - Garage ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
Garage sub 19 in piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2765, Sub. 19, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 48.600,00
Il metodo di stima applicato è quello sintetico comparativo a valore di mercato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia	81,00 mq	600,00 €/mq	€ 48.600,00	100,00	€ 48.600,00
				Valore di stima:	€ 48.600,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto moto o bici ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
Posto moto coperto sub 31 in piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2765, Sub. 31, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 16.800,00
Il metodo di stima applicato è quello sintetico comparativo a valore di mercato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto moto o bici Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia	28,00 mq	600,00 €/mq	€ 16.800,00	100,00	€ 16.800,00
				Valore di stima:	€ 16.800,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
Cantina sub 34 in piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 275, Sub. 34, Categoria C2
Valore di stima del bene: € 10.000,00
Il metodo di stima applicato è quello sintetico comparativo a valore di mercato. E' stato attribuito un valore dell'immobile a corpo in base a compravendite similari, pertanto il valore in €/mq non è confrontabile con quello attribuito ai beni n°1 e n°2 oggetto della presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia	9,00 mq	1.111,11 €/mq	€ 10.000,00	100,00	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
Cantina sub 40 ricavata all'interno di sotto scala condominiale in piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2765, Sub. 40, Categoria C2
Valore di stima del bene: € 10.000,00

Il metodo di stima applicato è quello sintetico comparativo a valore di mercato. E' stato attribuito un valore dell'immobile a corpo in base a compravendite similari, pertanto il valore in €/mq non è confrontabile con quello attribuito ai beni n°1 e n°2 oggetto della presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia	7,00 mq	1.428,57 €/mq	€ 10.000,00	100,00	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
 Cantina sub 44 in piano seminterrato
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2765, Sub. 44, Categoria C2
 Valore di stima del bene: € 10.000,00
 Il metodo di stima applicato è quello sintetico comparativo a valore di mercato. E' stato attribuito un valore dell'immobile a corpo in base a compravendite similari, pertanto il valore in €/mq non è confrontabile con quello attribuito ai beni n°1 e n°2 oggetto della presente perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cantina Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia	11,00 mq	909,09 €/mq	€ 10.000,00	100,00	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 24/06/2022

Il C.T.U.
Ing. Stara Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visure (Aggiornamento al 24/06/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Ultimo progetto approvato (Aggiornamento al 21/11/2014)
- ✓ N° 16 Foto - Foto immobili (Aggiornamento al 07/07/2021)
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
Garage sub 19 in piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2765, Sub. 19, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade in zona EC definita di espansione urbana consolidata

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto moto o bici ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
Posto moto coperto sub 31 in piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2765, Sub. 31, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade in zona EC definita di espansione urbana consolidata

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
Cantina sub 34 in piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 275, Sub. 34, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade in zona EC definita di espansione urbana consolidata

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
Cantina sub 40 ricavata all'interno di sotto scala condominiale in piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2765, Sub. 40, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade in zona EC definita di espansione urbana consolidata

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia
Cantina sub 44 in piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2765, Sub. 44, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il Piano Urbanistico del comune di Settimo San Pietro ricade in zona EC definita di espansione urbana consolidata

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 19/2020 - ** OMISSIS ******

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2765, Sub. 19, Categoria C6	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Garage sub 19 in piano seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Posto moto o bici			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 2765, Sub. 31, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo		
Descrizione:	Posto moto coperto sub 31 in piano seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia		
Diritto reale:		Quota	

Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 275, Sub. 34, Categoria C2	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Cantina sub 34 in piano seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 2765, Sub. 40, Categoria C2	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Cantina sub 40 ricavata all'interno di sotto scala condominiale in piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 2765, Sub. 44, Categoria C2	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Cantina sub 44 in piano seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------