

---

# 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
<b>Bene N° 1 - Garage ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia</b> .....	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
<b>Bene N° 2 - Posto moto o bici ubicato a Settimo San Pietro (CA) - via Lombardia</b> .....	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
<b>Bene N° 3</b> - 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
<b>Bene N° 4</b> - 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
<b>Bene N° 5</b> - 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
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
<b>Lotto 3</b> .....	22
<b>Lotto 4</b> .....	22
<b>Lotto 5</b> .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
<b>Lotto 3</b> .....	25
<b>Lotto 4</b> .....	25
<b>Lotto 5</b> .....	25
Schema riassuntivo Fallimento 19/2020 - **** Omissis **** .....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
<b>Lotto 3</b> .....	26
<b>Lotto 4</b> .....	27
<b>Lotto 5</b> .....	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 ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Magistris Carlo Mario	23/11/2011	133042	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		26568.1			
Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Magistris Carlo Mario	25/03/2015	137332	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,00 mq</b>		

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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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	



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

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

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 <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 2765 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62 Rendita € 112,07
Dal 17/11/2014 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Magistris Carlo Mario	23/11/2011	133042	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				26568.1	
Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Magistris Carlo Mario	25/03/2015	137332	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,00 mq</b>		

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 <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 2765 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62 Rendita € 112,07
Dal 17/11/2014 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Magistris Carlo Mario	23/11/2011	133042	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				26568.1	
Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Magistris Carlo Mario	25/03/2015	137332	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,00 mq</b>		

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 <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 2765 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62



		Rendita € 112,07
Dal 17/11/2014 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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 ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		De Magistris Carlo Mario	23/11/2011	133042	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				26568.1	
		Dal 25/03/2015	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
De Magistris Carlo Mario	25/03/2015			137332	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				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	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

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 <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 2765 Categoria C2 Cl.5, Cons. 62 Rendita € 112,07
Dal 17/11/2014 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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
<b>Bene N° 1</b> - 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
<b>Bene N° 4</b> - 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
<b>Bene N° 5</b> - 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**

---

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

**LOTTO 2**

---

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

**LOTTO 3**

---

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

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

## LOTTO 4

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

## LOTTO 5

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

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------