
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garau Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2015 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Codice fiscale: 09339391006

Partita IVA: 09339391006

Via Vittorio Veneto 119

Roma (RM)

Intesa San Paolo s.p.a.

Codice fiscale: 00799960158

Piazza San Carlo n. 156

10121 - Torino (TO)

Equitalia Sardegna S.p.a.

Codice fiscale: 01667270928

Viale Bonaria 33

Cagliari (CA)

Banca di Credito Cooperativo di Cagliari soc. cop.

Codice fiscale: 02742900927

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Nata [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	6
Precisazioni.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	6
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato	7
Provenienze Ventennali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	7
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	12
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	14
Descrizione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato..	15
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato	15
Confini	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	16



Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	16
Consistenza.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	17
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	17
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	18
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	19
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	19
Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	19
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	22
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	24
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	25



Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	25
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	26
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	29
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	30
Composizione lotto.....	30
Titolarità	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	30
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	31
Stato di occupazione	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	32
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	32
Vincoli od oneri condominiali	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	32
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	33
Patti	33
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	33



Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato.....	33
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato ..	33
Lotto 2	34
Precisazioni.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Descrizione	36
Bene N° 5 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Seminterrato	36
Confini	36
Consistenza	36
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	37
Dati Catastali	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Composizione lotto.....	39
Titolarità	39
Stato di occupazione	39
Vincoli od oneri condominiali	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	42
Riserve e particolarità da segnalare	42
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2015 del R.G.E.	46
Lotto 1	46
Lotto 2	47



INCARICO

All'udienza del 14/11/2019, il sottoscritto [REDACTED], con studio in [REDACTED] Tel. [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data [REDACTED] accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo (Coord. Geografiche: lon: 1511565 lat: 4341260.43)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato (Coord. Geografiche: lon: 1511582.1 lat: 4341255.48)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra (Coord. Geografiche: lon: 1510744.85 lat: 4340836.36)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato (Coord. Geografiche: lon: 1516239.85 lat: 4342968.85)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Seminterrato (Coord. Geografiche: lon: 1511582.1 lat: 4341255.48)

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

Nessuna precisazione da fare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Nessuna precisazione da farsi.



BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Nessuna precisazione da fare.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

Nessuna precisazione da fare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1990 al 27/11/2019		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/12/1990	5041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Iglesias	06/12/1990	31416	21731
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1990 al 27/11/2019		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/12/1990	5041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Iglesias	06/12/1990	31416	21731
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1980 al 19/09/1988		ROGITO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/1980		1856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/04/1980	8106	6809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/1988 al 19/07/1988		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/02/1988	4014	2754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/1988 al 03/02/1989		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Enrico Dolia	19/07/1988		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/09/1988	21227	14620
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/1989 al 13/03/1996		ROGITO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1989		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/02/1989	3429	2687
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1996 al 02/08/1999		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/03/1996	54962	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/03/1996	5650	4123
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/1999 al 24/03/2004		CONV. MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/07/1999	49629	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/08/1999	22356	14804
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 24/03/2004 al 31/03/2014		COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/03/2004	42395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/03/2004	11024	7771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1979 al 28/03/2003		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/01/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/01/1979	1742	1540
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/03/2003 al 09/11/2015		DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 40/1057	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	20/11/1988				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
	28/03/2003			13630	10381
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



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 risulta attualmente invariata.

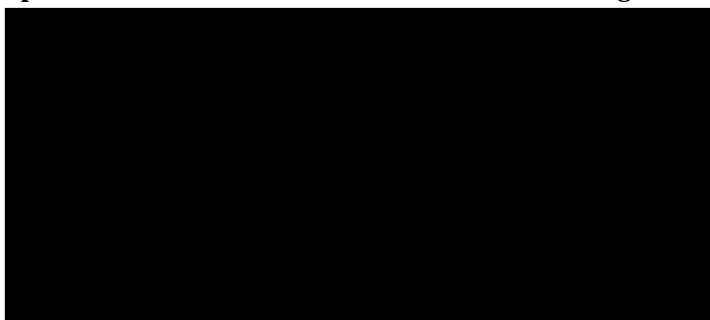
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

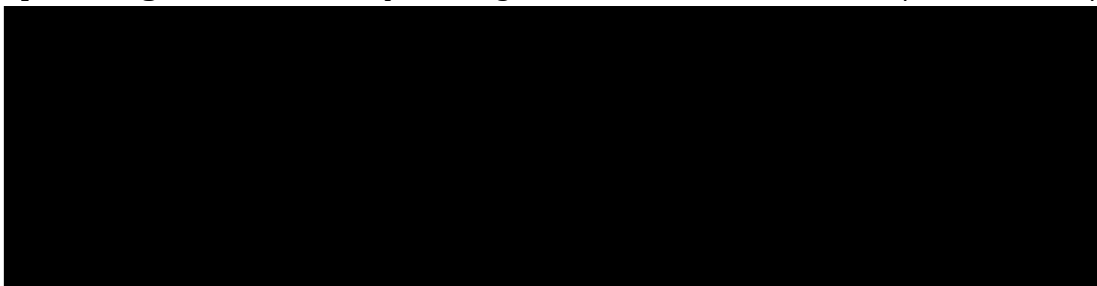
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Cagliari aggiornate al 08/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

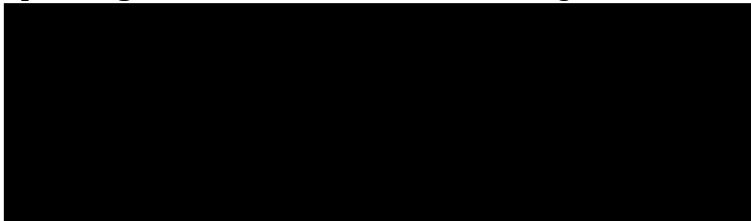
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario



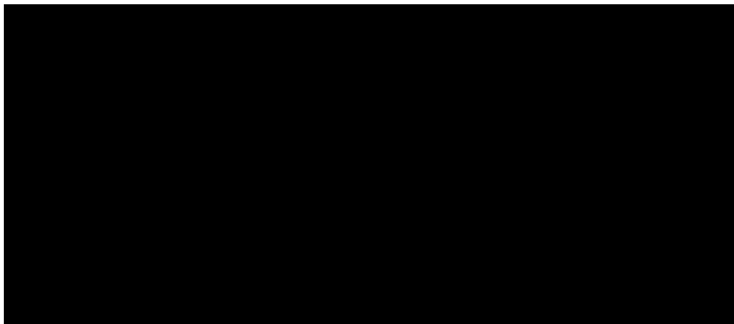
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

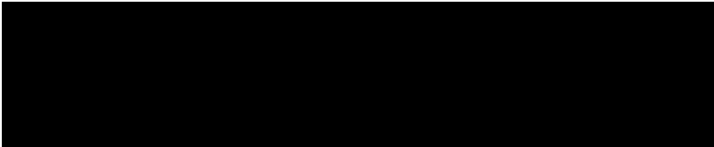


Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

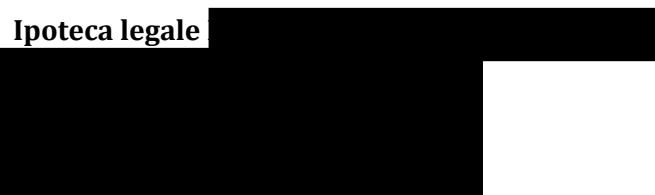


- **Verbale di pignoramento**



Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca legale**

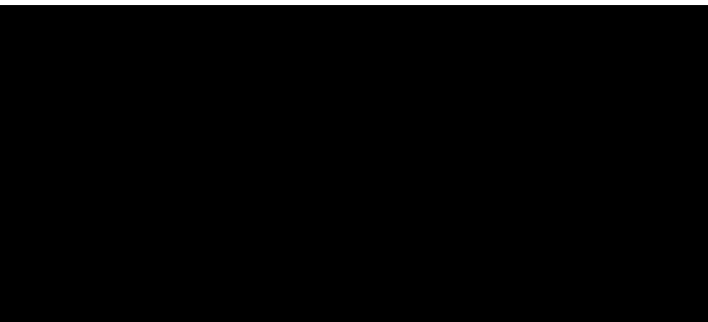


BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

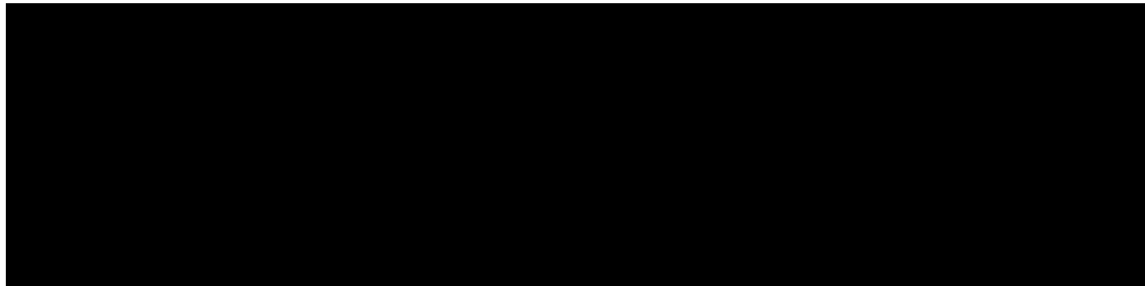
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Cagliari aggiornate al 08/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

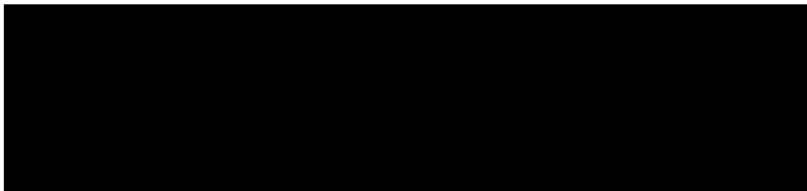
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario



- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

- **Verbale di pignoramento**

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca legale**

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53,
PIANO TERRA**

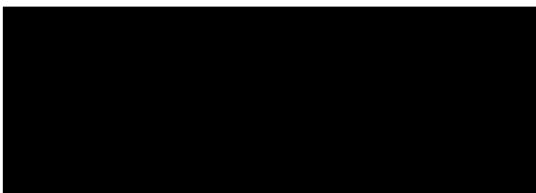
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 11/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

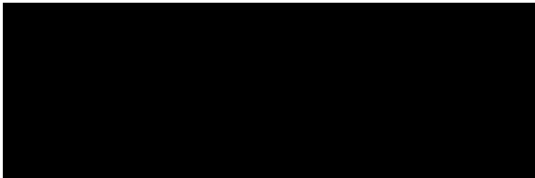
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo





Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

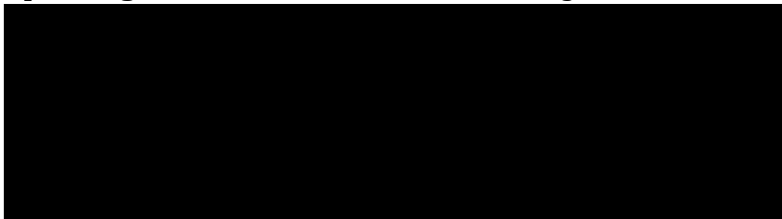


BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

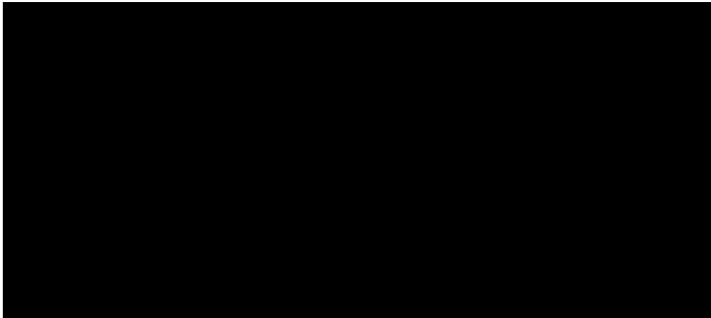
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Cagliari aggiornate al 21/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

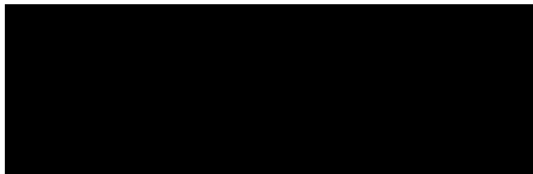


- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**



DESCRIZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

L'unità immobiliare residenziale (bene 1) è sita al Piano Terzo del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, nel Comune di Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 10. L'unità è caratterizzata da buone condizioni d'uso e manutenzione e può considerarsi di tipo civile. L'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Il locale ad uso garage (bene 2) è sito al piano seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 25. Allo stato attuale è utilizzato come ripostiglio/locale di sgombero e non è stato possibile verificare le effettive condizioni d'uso e manutenzione in quanto completamente ingombrato. Le caratteristiche di ubicazione sono le medesime descritte per l'unità immobiliare sita al piano terzo del medesimo stabile (bene 1): l'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Il bene 3 consiste in un locale commerciale sito al Piano Terra in Via Alghero civ. 53 nel Comune di Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/18 mappale 8568 sub. 14. Allo stato attuale esso è utilizzato come locale commerciale, all'interno del quale viene svolta un'attività di vendita al dettaglio. Le condizioni d'uso e manutenzione del bene sono buone. Il bene è situato in un'area centrale della città, in una delle principali vie commerciali, ed è quindi caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi (attività commerciali, di ristorazione etc...) e collegamenti con le linee urbane cittadine (si trova vicinissimo alla fermata dei pullman Ctm e alla stazione dell'Arst).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare, definita quale bene 4, è sita al piano seminterrato del maggior fabbricato stante in Via Settembrini - angolo Via Iglesias civ. 36, a Quartu Sant'Elena, e ad essa si accede da un cancello s.n.c. su Via Iglesias. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio 53 mappale 4448 sub. 1. L'area in cui è ubicato il bene è una zona di tipo residenziale, non molto distante da una delle maggiori vie commerciali della città di Quartu, ossia da Viale C. Colombo. Dal portone di accesso si accede ad un cortile interamente coperto in battuto di cemento e, sulla destra per chi entra dalla strada, al locale garage. Tale locale veniva utilizzato sino a poco tempo fa come locale di deposito da un amico della proprietà, e al momento del sopralluogo (effettuato in data 23/10/2019) era in fase di sgombero. L'unità si trova in cattive condizioni d'uso e manutenzione, per via di infiltrazioni d'acqua che hanno provocato efflorescenze, con distacchi importanti di intonaco, lungo la muratura perimetrale e sui pilastri presenti all'interno del locale, per un'altezza di 70 cm a partire dalla pavimentazione di calpestio.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

Nord - Ovest: Cortile condominiale;

Nord – Est: Via dei Converti e Via Monserrato Rossello;

Sud - Ovest: altra proprietà;

Sud - Est: vano scala condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Nord: Via Dei Converti;

Sud: disimpegno garages comune;

Est: altra unità;

Ovest: altra unità.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Nord: Via Alghero;

Sud: Corte condominiale;

Est: altra unità;

Ovest: altra unità.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

Nord: altra unità;

Sud: Via Settembrini;

Est: Via Iglesias;

Ovest: Cortile.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	150,00 mq	0,25	37,50 mq	2,73 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				37,50 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	37,50 mq	

L'area di ubicazione dell'unità immobiliare in oggetto è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1,00	3,60 mq	3,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				3,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	51,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,16 m	terra
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

Il bene è situato in un area centrale della città, in una delle principali vie commerciali, ed è quindi caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi (attività commerciali, di ristorazione etc..) e collegamenti con le linee urbane cittadine (si trova vicinissimo alla fermata dei pullman Ctm e alla stazione dell'Arst).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	100,00 mq	115,00 mq	0,20	23,00 mq	2,37 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'area in cui è ubicato il bene è una zona di tipo residenziale, non molto distante da una delle maggiori vie commerciali della città di Quartu, ossia da Viale C. Colombo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

L'immobile è in buone condizioni d'uso e manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Non è stato possibile verificare le effettive condizioni d'uso e manutenzione in quanto il locale risulta completamente ingombrato (da scatole ed oggetti vari) in quanto utilizzato come ripostiglio/locale di sgombero.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Si intuisce che l'unità è stata recentemente ristrutturata al suo interno e risulta, dunque, in buone condizioni d'uso e manutenzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

L'unità si trova in cattive condizioni d'uso e manutenzione, per via di infiltrazioni d'acqua che hanno provocato efflorescenze, con distacchi importanti di intonaco, lungo la muratura perimetrale e sui pilastri presenti all'interno del locale, per un'altezza di 70 cm a partire dalla pavimentazione di calpestio.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato di tipo residenziale e le parti comuni sono quelle di un qualsiasi condominio (vano scala ed ascensore).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile in oggetto fa parte del maggior fabbricato residenziale sito in Via dei Conversi 15 ed è preceduto da un disimpegno comune che consente l'accesso ai locali garage del piano seminterrato, tra cui quello che costituisce il bene n. 2 in questione.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

L'immobile oggetto della presente fa parte di un maggior fabbricato ma non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

L'immobile in oggetto fa parte del maggior fabbricato residenziale, ma non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	20	708	10	1	A2	2	8 VANI	153	1260,15	TERZO		

Corrispondenza catastale

A seguito di quanto rilevato, tramite sopralluogo in loco eseguito in data [REDACTED] sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti:

- differente altezza interna, pari a 2,73 m (contro i 3,05 m della planimetria catastale);
- diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella demolizione di un tramezzo di separazione tra due camere da letto (una con affaccio su cortile e l'altra con affaccio su via dei Conversi); realizzazione di un tramezzo in cartongesso all'interno dell'ambiente salone e di un tramezzo all'interno della camera avente superficie finestrata prospiciente il balcone chiuso.

Per meglio identificare le difformità sopra citate si rimanda alla visione degli elaborati grafici e della documentazione fotografica allegate.

Per le difformità sopra riportate è necessario presentare una pratica DOCFA per variazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	20	708	25	1	C6	4	16 mq	18	77,68	terra	

Corrispondenza catastale

A seguito di quanto rilevato, tramite sopralluogo in loco eseguito in data [REDACTED] sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti:

- differente altezza: è stata rilevata un'altezza pari ad H = 3,00 m, contro i 3,50 m indicati nella planimetria catastale del garage in oggetto (bene 2);
- errata indicazione del piano: il bene 2 si trova al piano seminterrato del maggior fabbricato cui è parte e non al piano terra, come indicato nelle visure catastali e nella planimetria catastale;
- errata indicazione del civico nell'indirizzo sia nelle visure catastali che nella planimetria catastale.

Per meglio identificare le difformità sopra citate si rimanda alla visione degli elaborati grafici e della documentazione fotografica allegate.

Per le difformità sopra riportate è necessario presentare una pratica DOCFA per variazione a seguito di diversa distribuzione di spazi interni.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	8568	14	1	C1	8	51 mq	55	1780,54	TERRA	

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale ultima agli atti, a seguito di sopralluogo in loco e rilievo metrico e fotografico avvenuto in data [REDACTED], sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa altezza interna: pari a 3,16 m anziché 3,55 m, come indicato in planimetria catastale;
- diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di un tramezzo in cartongesso che definisce un ulteriore locale deposito rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale agli atti.

Per meglio identificare le difformità sopra citate si rimanda alla visione degli elaborati grafici e della documentazione fotografica allegate.



Per le difformità sopra riportate è necessario presentare una pratica DOCFA per variazione consistente in diversa distribuzione di spazi interni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	4448	1		C6	1	100 mq	115	175,6	TERRA	

Corrispondenza catastale

A seguito di quanto rilevato, tramite sopralluogo in loco eseguito in data [REDACTED] sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti:

- diversa distribuzione degli spazi interni, consistente in realizzazione di un locale "w.c." caratterizzato dalla presnza degli apparecchi sanitari water e lavabo e da una pompa sommersa.

Per meglio identificare le difformità sopra citate si rimanda alla visione degli elaborati grafici e della documentazione fotografica allegate.

Per le difformità sopra riportate è necessario presentare una pratica DOCFA per variazione a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1983 al 05/12/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 20, Part. 99, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2
Dal 05/12/1990 al 13/06/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 20, Part. 99, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 8 VANI
Dal 13/06/2008 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 20, Part. 708, Sub. 10 Categoria A2



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1983 al 05/12/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 20, Part. 99, Sub. 25, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Piano terra
Dal 05/12/1990 al 13/06/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 20, Part. 99, Sub. 25, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Piano terra
Dal 13/06/2008 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 20, Part. 708, Sub. 25, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 Rendita € 77,68 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1980 al 19/07/1988	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 3917, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Piano terra
Dal 05/07/1985 al 19/01/1988	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 3917, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 31 mq Piano terra
Dal 19/01/1988 al 12/03/1996	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 3917, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 31 mq Piano terra



Dal 19/07/1988 al 12/03/1996		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 3917, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq
Dal 12/03/1996 al 31/03/2014		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 3917, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq
Dal 12/03/1996 al 31/03/2014		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 3917, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 31 mq Piano terra
Dal 31/03/2014 al 17/09/2014		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 8568, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 51 mq Superficie catastale 1780,54 Piano terra
Dal 17/09/2014 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 8568, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8 Superficie catastale 1780,54



--	--	--

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, identificata quale bene 3, deriva dalla fusione e contestuale diversa distribuzione di spazi interni delle due unità immobiliari precedentemente identificate nel N.C.E.U. al Foglio A/18 mappale 3917 rispettivamente al sub. 3 (avente categoria c/2 e consistenza pari a 31 mq) ed al sub. 4 (avente categoria c/6 e consistenza pari a 18 mq), che hanno dato origine all'unità immobiliare attualmente censita al Foglio A/18 mappale 8568 subalterno 14 (avente categoria c/1 e consistenza pari a 51 mq).

Si segnala che nelle visure catastali relative a tutte le unità immobiliari compare quale titolare del diritto di usufrutto con diritto di accrescimento pari ad 1/2



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1979 al 09/04/1988		Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 2097 , Sub. 1 Categoria C6
Dal 09/04/1988 al 04/11/2013		Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 2097, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 100 mq
Dal 04/11/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 4448, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 100 mq Rendita € 175,60



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

L'unità immobiliare residenziale sita al Piano Terzo del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, nel Comune di Cagliari. Il maggior fabbricato, cui l'unità immobiliare fa parte, ricade all'interno delle zone urbanistiche omogenee B confermate, sottozona B5, definite dal piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari quali "...parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A."

Sull'area di ubicazione del bene, a seguito di verifiche fatte tramite il portale regionale "SardegnaGeoportale" non insistono vincoli di tipo paesaggistico/ambientali, nè vincoli idrogeologici prescritti dal P.A.I..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare ad uso garage è sita al Piano Seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, nel Comune di Cagliari. Il maggior fabbricato, cui l'unità immobiliare fa parte, ricade all'interno delle zone urbanistiche omogenee B confermate, sottozona B5, definite dal piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari quali "...parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A."

Sull'area di ubicazione del bene, a seguito di verifiche fatte tramite il portale regionale "SardegnaGeoportale" non insistono vincoli di tipo paesaggistico/ambientali, nè vincoli idrogeologici prescritti dal P.A.I..

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

L'unità immobiliare ad uso commerciale sita al Piano Terra in Via Alghero 53, nel Comune di Cagliari. Essa ricade all'interno delle zone urbanistiche omogenee B confermate, sottozona B2, definite dal piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari quali "...parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A."

Sull'area di ubicazione del bene, a seguito di verifiche fatte tramite il portale regionale "SardegnaGeoportale" non insistono vincoli di tipo paesaggistico/ambientali, nè vincoli idrogeologici prescritti dal P.A.I..

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare ad uso garage ricade all'interno delle zone urbanistiche omogenee B confermate, sottozona B2, così come definite dal piano urbanistico comunale del Comune di Quartu Sant'Elena.

Sull'area di ubicazione del bene, a seguito di verifiche fatte tramite il portale regionale "SardegnaGeoportale" non insistono vincoli di tipo paesaggistico/ambientali, nè vincoli idrogeologici prescritti dal P.A.I..

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta Accesso atti (modalità Professionisti) prot. n. 0255855 del 23/09/2019 presso gli uffici preposti del Comune di Cagliari è emerso che atti abilitativi di riferimento per l'unità immobiliare in oggetto sono quelli che riguardano il maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, di cui l'u.i. fa parte:

- "Progetto per la costruzione di due palazzine per civile abitazione da erigersi in Cagliari - Via Tuveri - Proprietà [REDACTED];

- Progetto di variante relativo al piano attico "Progetto per la costruzione di due palazzine in Via Tuveri a Cagliari - Pianta piano attico" del 19 ottobre 1963

Si sottolinea anche la presenza agli atti, sempre in riferimento al maggior fabbricato di Via dei Conversi 15, della seguente documentazione:

- "Certificato di nuova costruzione" n. 246 del 29 dicembre 1964;

- "Autorizzazione ad abitare" del 07 gennaio 1965, Prot. 40, P.E.33809.

Si segnala che gli elaborati presenti nel progetto assentito sono riferibili alla palazzina "B" del maggior lotto. La palazzina cui fa parte il bene di interesse è quella denominata "A", che risulta di uguale forma e dimensione alla "B" ma speculare ad essa.

A seguito di quanto rilevato, tramite sopralluogo eseguito in data 18/09/2019, sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria agli atti:

- differente altezza interna, pari a 2,73 m, probabilmente per la presenza di un controsoffitto, (contro i 3,00 m dello stato assentito);

- diversa distribuzione degli spazi interni.

Per meglio identificare le difformità sopra citate si rimanda alla visione degli elaborati grafici e della documentazione fotografica allegate.

A parte queste difformità, la consistenza dell'immobile rispetto alla pianta tipo del "Progetto per la costruzione di due palazzine per civile abitazione da erigersi in Cagliari - Via Tuveri - Proprietà [REDACTED] è conforme, tenendo presente che la palazzina "A" cui fa parte il bene è di uguali dimensioni e forma della "B" ma risulta speculare rispetto ad essa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta Accesso atti (modalità Professionisti) prot. n. 0255855 del 23/09/2019 presso gli uffici preposti del Comune di Cagliari è emerso che atti abilitativi di riferimento per l'unità immobiliare in oggetto sono quelli che riguardano il maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, di cui l'u.i. fa parte:



- "Progetto per la costruzione di due palazzine per civile abitazione da erigersi in Cagliari - Via Tuveri - [REDACTED] del 21 marzo 1963 P.E. 33809;

- Progetto di variante relativo al piano attico "Progetto per la costruzione di due palazzine in Via Tuveri a Cagliari - Pianta piano attico" del 19 ottobre 1963

Si sottolinea anche la presenza agli atti, sempre in riferimento al maggior fabbricato di Via dei Conversi 15, della seguente documentazione:

- "Certificato di nuova costruzione" n. 246 del 29 dicembre 1964;

- "Autorizzazione ad abitare" del 07 gennaio 1965, Prot. 40, P.E.33809.

Si segnala che gli elaborati presenti nel progetto assentito sono riferibili alla palazzina "B" del maggior lotto. La palazzina cui fa parte il bene di interesse è quella denominata "A", che risulta di uguale forma e dimensione alla "B" ma speculare ad essa.

A seguito di quanto si è potuto visionare con sopralluogo effettuato in data 09/10/2019 e successivo sopralluogo (effettuato per il bene 5) in data 20/11/2019 esiste per il locale garage in questione la corrispondenza con la

planimetria del piano seminterrato del "Progetto per la costruzione di due palazzine per civile abitazione da erigersi in Cagliari - Via Tuveri - [REDACTED] del 21 marzo 1963 P.E. 33809.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di richiesta Accesso atti (modalità Professionisti) prot. n. 0255855 del 23/09/2019 presso gli uffici preposti del Comune di Cagliari e dopo numerose comunicazioni intercosse direttamente con il funzionario del servizio competente, non è stato possibile trovare gli originari atti abilitativi per il maggior fabbricato cui il bene 3 fa parte. Gli unici riferimenti emersi sono quelli relativi ad una pratica suape avente codice univoco n. 37806/2018, che per la recente presentazione si suppone possa essere relativa all'attività attualmente esercitata all'interno dell'immobile.

Successivamente, in data 25/11/2019, si è ricevuta un'ulteriore convocazione per la mattina del 26/11/2019 per esaminare successivi atti amministrativi che sono stati ritrovati dal funzionario addetto del servizio visione atti. A seguito della visione effettuata, per il bene in oggetto sono emerse:

- COI 2748B/2014 per "mancata comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 15 della L.r. 23/85 per immobile sito in Cagliari Via Alghero 53 P.T. distinto nel N.C.E.U. al foglio A/18 mappale 3917 sub. 14", consistente nella mancata comunicazione della (si cita testualmente) "fusione di due locali adiacenti con la stessa destinazione d'uso commerciale, come si evince da certificato di destinazione d'uso rilasciato dal Comune di Cagliari il 22/06/1988";

- COI 2749B/2014 per "Mancata comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 10 co. 1 lettera b) della L.r. 4/2009 come modificato dall'art. 8 della L.r. 21/2011" relativo all'installazione di una pompa di calore e della relativa unità esterna posizionata in facciata.

Inoltre, nella prima COI vengono riportati e/o citati i seguenti documenti:



- progetto approvato in data 23/08/1929 (citato nella richiesta di integrazione, effettuata dal Servizio Edilizia Privata del comune di Cagliari, prot. n. 49956 del 27/02/2015 alla P.E.2748B/2014);
- planimetria catastale del 24/11/1939 (riportante la situazione delle due u.i. prima della successiva fusione);
- certificato di destinazione d'uso rilasciato dal Comune di Cagliari il 22/06/1988, che ne attesta la destinazione d'uso a locale commerciale.

Sulla base dei documenti visionati sopra citati si può affermare che sono presenti le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di un tramezzo in cartongesso che definisce un ulteriore locale deposito e nella modifica dell'altezza interna del bene, che risulta esser pari a 3,16 m.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

A seguito di richiesta Accesso atti prot. n. 0070138 del 10/10/2019 presso gli uffici del Comune di Quartu Sant'Elena e successiva richiesta di procedura d'urgenza del 29/10/2019, presentata ai fini del ritiro dell'accesso atti sopra citato, è emerso che atti abilitativi di riferimento per l'unità immobiliare in oggetto sono quelli che riguardano il maggior fabbricato in Via Settembrini angolo Via Iglesias, di cui l'u.i. fa parte e, nello specifico:

- Concessione Edilizia, pratica n. 92, prot. n. 1093, rilasciata il 07/04/1977 al sig. [REDACTED] relativa alla " Costruzione di un fabbricato di civile abitazione".

Nella pianta del piano seminterrato si segnala una errata rappresentazione grafica, in quanto non viene rappresentato il perimetro del cortile che precede il locale garage.

A seguito di sopralluogo e rilievo effettuato in data 23/10/2019 e rispetto alla Pianta Seminterrato allegata alla Concessione Edilizia, pratica n. 92, prot. n. 1093, del 07/04/1977 sopracitata, si riscontrano le seguenti difformità:

- assenza dello scivolo rappresentato nella planimetria agli atti;
- diversa superficie utile interna, che da rilievo effettuato risulta esser pari a 98 mq e differire di circa 10 mq rispetto allo stato assentito;
- differente altezza interna, che da sopralluogo è risultata esser pari a 2,37 m (contro i 2,50 m dello stato assentito);
- modifica delle superfici finestrate, consistente nella chiusura della finestra su Via Iglesias e nella realizzazione di superfici finestrate sul prospetto che si affaccia sul cortile prospiciente, così come rappresentato nell'elaborato grafico dello stato attuale allegato alla presente perizia;

diversa distribuzione degli spazi interni, consistente in realizzazione di un locale "w.c." e dei relativo impianto idrico-sanitario.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

Esposizione dell'u.i.: nord-ovest;

Altezza utile interna pari a 3,00 m;

Caratteristiche struttura: struttura portante in cemento armato con tamponatura a cassetta costituita da semipieni all'esterno e forati di coltello all'interno; tramezzi in forati da 8 cm;

Pareti esterne ed interne: rivestimento liscio dai colori pastello per le pareti interne e rivestimento in piastrelle per le pareti esterne;

Pavimentazione interna: piastrelle ordinarie nei locali cucina, ripostiglio, bagno e antibagno e parquet nei locali di ingresso, soggiorno, disimpegno e camere da letto;

Pavimentazione esterna (dei balconi): piastrelle ordinarie da esterno;

Infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio bianco.

Presenza di un locale garage sito al piano seminterrato dello stesso stabile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Esposizione dell'u.i.: sud-est;

Altezza utile interna pari a 3,00 m;

Caratteristiche struttura: struttura portante in cemento armato;

Pareti: rivestimento di intonaco al rustico tinteggiato bianco per le pareti interne ed esterne;

Pavimentazione: piastrelle ordinarie;

Infisso: blindato con rivestimento esterno in legno tinteggiato.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Altezza interna utile: 3,16 m nell'ambiente "negoziò" e 2,40 m nei locali "deposito", "wc" e "antiwc";

Struttura in muratura portante con presenza di pilastro avente lieve entità statica;

Pareti verticali esterne di spessore pari a 0,92 m e copertura solaio piano di spessore non definibile;

pareti interne in cartongesso intonacato liscio;

pavimentazione interna in listelli in gres porcellanato;

Infissi esterni: ampie vetrine in alluminio dalle dimensioni pari a 2,25 x 3,00 m;

Infissi interni in legno;

Rivestimento dei locali "bagno" e "antibagno" in piastrelle di ceramica.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

Altezza interna utile: 2,37 m nell'ambiente garage e 2,27 m nel locale "wc";

Struttura in calcestruzzo armato;

Pareti verticali esterne ed interne in intonacato rustico tinteggiato;

pavimentazione interna in battuto di cemento nel locale "garage" ed in piastrelle nel locale "wc";

Infissi esterni: in alluminio color oro;

Infissi interni in alluminio bianco;

Rivestimento pareti del locale "wc" in piastrelle di ceramica.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

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

- 
- 

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

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

- 



- [REDACTED]

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Nelle visure catastali compare quale titolare di usufrutto, con diritto di accrescimento, pari ad 1/2 il sig. [REDACTED] il quale, però, è nominato beneficiario solo nell'"atto pubblico rogato dal Notaio Enrico Dolia in data gennaio 1988, portante compravendita, trascritto in data 17 febbraio 1988 ai numeri 2754 di particolare e 4014 di generale" relativo all'immobile individuato in catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 3917 sub. 3 categoria c/2 di mq 31, che è uno dei due ad aver dato origine per fusione al bene 3. Si mette in evidenza inoltre, che dall'esame degli atti relativi ad altri beni oggetto della presente esecuzione (in particolare dalla denuncia di successione n. 40/1057 trascritta in data 28 marzo 2003 ai numeri 10381 di particolare e 13630 di generale) il sig. [REDACTED] risulta esser deceduto in data 09/04/1988. Per tale motivo si segna quale beneficiaria del diritto di usufrutto per quota 1/1 esclusivamente la [REDACTED].

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

Attualmente l'immobile è occupato dalla [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

Il bene 2 è libero e di pertinenza dell'unità immobiliare residenziale (bene 1) occupata dalla [REDACTED]

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità immobiliare sita al piano terra in Via Alghero al civico 53 (che costituisce il bene 3) risulta attualmente occupato, tanto è vero che al suo interno viene svolta un'attività commerciale di vendita al dettaglio. Non si è a conoscenza del nome del terzo che occupa l'immobile e della presenza e della eventuale tipologia di contratto stipulato tra esso e i soggetti proprietari dello stesso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

Tale locale veniva utilizzato sino a poco tempo fa come locale di deposito da un amico della proprietà, e al momento del sopralluogo (effettuato in data 23/10/2019) era in fase di sgombero. Attualmente l'immobile è libero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si conoscono eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERSI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non si conoscono eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si conoscono eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si conoscono eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

PATTI

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

L'unità immobiliare sita al piano terra in Via Alghero al civico 53 (che costituisce il bene 3) risulta attualmente occupato, tanto è vero che al suo interno viene svolta un'attività commerciale di vendita al dettaglio. Non si è a conoscenza del nome del terzo che occupa l'immobile e della presenza e della eventuale tipologia di contratto stipulato tra esso e i soggetti proprietari dello stesso.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

Non si è a conoscenza della presenza di contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO TERZO

Non si conosce l'esistenza di eventuali servitù gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI N. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Non si conosce l'esistenza di eventuali servitù gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA ALGHERO CIV. 53, PIANO TERRA

Non si conosce l'esistenza di eventuali servitù gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA IGLESIAS S.N.C., PIANO SEMINTERRATO

Non si conosce l'esistenza di eventuali servitù gravanti sul bene in oggetto.



LOTTO 2

PRECISAZIONI

A seguito di sopralluogo effettuato in loco in data 20/11/2019 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la planimetria catastale agli atti relativa all'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 19 non corrisponde con l'immobile reale ma rappresenta tutt'altro bene sconosciuto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/2000 al 12/09/2001		Atto per causa morte - certificato denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/09/2000	39/48	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/10/2001	41344	31171
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2001 al 09/11/2015		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/11/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/09/2001		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



A seguito delle ispezioni e visure avvenute in Conservatoria nelle date del 26/11/2019 e 27/11/2019 è emerso:

- che la [REDACTED] diviene proprietaria per quota 1/1 del diritto di proprietà del bene 5 in qualità di soggetto a favore nella trascrizione dell'atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione del 24/10/2001 Reg. particolare 31171 reg. generale 41344 e contro il soggetto [REDACTED]. In tale nota si specifica che la sig.ra [REDACTED] è soggetto "estraneo devoluzione mediante olografo pubblicato il 27/03/2000 dal Notaio Porru REP. 53298 e reg.ato a Cagliari il 30/03/2000 al n. 1017".

Dalle ispezioni compiute sul sig. [REDACTED] per il periodo che va dal 15/01/1991 ad oggi esiste un solo atto a favore (per causa di morte - certificato di denuncia di successione) del 23/09/2002 avente Reg. Part. 34180, Reg. Gen. 43291, Rep. 83/1096 dell'11/05/1991, all'interno del quale non compare l'immobile che costituisce il bene 5.

Anche a seguito di visione del periodo precedente, a nome del [REDACTED] non risultano trascrizioni a favore e per tale motivo non si può ricostruire la provenienza ventennale dell'immobile in oggetto.

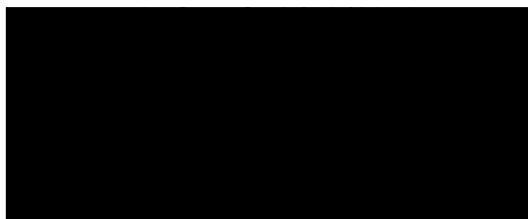
Si mette in evidenza, inoltre, che per l'immobile in oggetto è presente la nota di trascrizione n. RP. 12653 del 1973 a favore di [REDACTED] (soggetto che in visura catastale risultava proprietario del bene prima [REDACTED] e contro [REDACTED] (soggetto che dall'accesso atti urbanistici risulta ditta costruttrice del maggior fabbricato cui appartiene il bene 5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

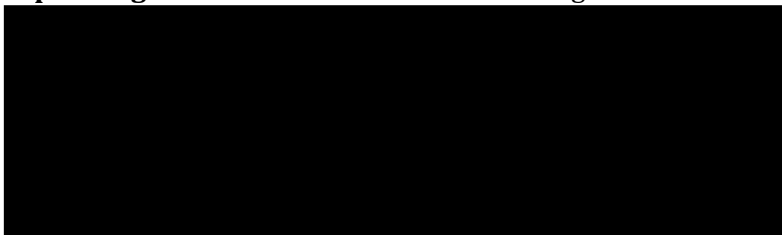
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Cagliari aggiornate al 22/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**





Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca legale** 



DESCRIZIONE

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI CONVERTI CIV. 15, EDIFICIO A, PIANO SEMINTERRATO

Il locale ad uso garage (bene 5) è sito al piano seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Converti 15, Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 19. Le caratteristiche di ubicazione sono le medesime descritte per i beni 1 e 2 del lotto 1, ossia: l'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).

CONFINI

Nord: Via Dei Converti;

Sud: disimpegno garages comune;

Est: cortile condominiale;

Ovest: altra unità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	18,00 mq	1,00	3,60 mq	3,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				3,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,60 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



L'area di ubicazione del bene è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).

STATO CONSERVATIVO

Il locale garage che costituisce il bene 5 si trova in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto fa parte del maggior fabbricato residenziale sito in Via dei Conversi 15 ed è preceduto da un disimpegno comune che consente l'accesso ai locali garage del piano seminterrato, tra cui quello che costituisce il bene n. 5 in questione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	20	708	19	1	C6	4	13 mq	18	63,11			

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in loco in data 20/11/2019 si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la planimetria catastale agli atti relativa all'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 19 non corrisponde con l'immobile reale ma rappresenta tutt'altro bene sconosciuto.

A seguito di accesso atti presso il Catasto di Cagliari, effettuato in data 21/11/2019, sembrerebbe non sia mai stata depositata la planimetria catastale corretta del bene in questione.

Sarà necessario, dunque, presentare una pratica DOCFA ex novo per depositare la planimetria corretta del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/09/2001		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 20, Part. 99, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq
Dal 07/09/2001 al 13/06/2008		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 20, Part. 99, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq



Dal 13/06/2008 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 20, Part. 708, Sub. 19, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Superficie catastale 18 Rendita € 63,11

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ad uso garage è sita al Piano Seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, nel Comune di Cagliari. Il maggior fabbricato, cui l'unità immobiliare fa parte, ricade all'interno delle zone urbanistiche omogenee B confermate, sottozona B5, definite dal piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari quali "...parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A."

Sull'area di ubicazione del bene, a seguito di verifiche fatte tramite il portale regionale "SardegnaGeoportale" non insistono vincoli di tipo paesaggistico/ambientali, nè vincoli idrogeologici prescritti dal P.A.I.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta Accesso atti (modalità Professionisti) prot. n. 0255855 del 23/09/2019 presso gli uffici preposti del Comune di Cagliari è emerso che atti abilitativi di riferimento per l'unità immobiliare in oggetto sono quelli che riguardano il maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, di cui l'u.i. fa parte:

- "Progetto per la costruzione di due palazzine per civile abitazione da erigersi in Cagliari - Via Tuveri - Proprietà [REDACTED] del 21 marzo 1963 P.E. 33809;
- Progetto di variante relativo al piano attico "Progetto per la costruzione di due palazzine in Via Tuveri a Cagliari - Pianta piano attico" del 19 ottobre 1963

Si sottolinea anche la presenza agli atti, sempre in riferimento al maggior fabbricato di Via dei Conversi 15, della seguente documentazione:

- "Certificato di nuova costruzione" n. 246 del 29 dicembre 1964;
- "Autorizzazione ad abitare" del 07 gennaio 1965, Prot. 40, P.E.33809.

Si segnala che gli elaborati presenti nel progetto assentito sono riferibili alla palazzina "B" del maggior lotto. La palazzina cui fa parte il bene di interesse è quella denominata "A", che risulta di uguale forma e dimensione alla "B" ma speculare ad essa.

A seguito di quanto si è potuto visionare con sopralluogo effettuato in data 09/10/2019 e successivo sopralluogo (effettuato per il bene 5) in data 20/11/2019 esiste per il locale garage in questione la corrispondenza con la



planimetria del piano seminterrato del "Progetto per la costruzione di due palazzine per civile abitazione da erigersi in Cagliari - Via Tuveri - [REDACTED] del 21 marzo 1963 P.E. 33809.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza utile interna pari a 3,00 m;

Caratteristiche struttura: struttura portante in cemento armato;

Pareti: rivestimento di piastrelle in ceramica all'interno e intonaco grezzo tinteggiato;

Pavimentazione: piastrelle ordinarie;

Infisso: blindato con rivestimento esterno in legno tinteggiato.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Seminterrato

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene 5 è libero e di pertinenza dell'unità immobiliare residenziale (bene 1) occupata dalla sig.ra [REDACTED]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si conoscono eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si conosce l'esistenza di eventuali servitù gravanti sul bene in oggetto.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni relativi al lotto 1 sono quelli riferiti alla procedura immobiliare esecutiva n. 16/2015 contro l'esecutato sig. [REDACTED] mentre il bene del lotto 2 è riferito alla procedura immobiliare esecutiva n. 409/15 (riunita alla precedente in data 27/10/2017) contro il sig. [REDACTED]

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo

L'unità immobiliare residenziale (bene 1) è sita al Piano Terzo del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, nel Comune di Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 10. L'unità è caratterizzata da buone condizioni d'uso e manutenzione e può considerarsi di tipo civile. L'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 708, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 71.250,00
Il sig. [REDACTED]

[REDACTED] soggetto esecutato a seguito della presente esecuzione immobiliare (n. 16/2015), è proprietario per quota pari a 1/2 del diritto di proprietà del presente bene; la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] soggetto esecutato a seguito della procedura di esecuzione descritta nel fascicolo n. 409/2015 accorpato all'esecuzione n. 16/2015, è proprietario per quota pari a 1/2 del diritto di proprietà del presente bene.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato

Il locale ad uso garage (bene 2) è sito al piano seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 25. Allo stato attuale è utilizzato come ripostiglio/locale di sgombero e non è stato possibile verificare le effettive condizioni d'uso e manutenzione in quanto completamente ingombrato. Le caratteristiche di ubicazione sono le medesime descritte per l'unità immobiliare sita al piano terzo del medesimo stabile (bene 1): l'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 708, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 3.600,00
Il sig. [REDACTED] cod. fiscale [REDACTED]

[REDACTED] soggetto esecutato a seguito della presente esecuzione immobiliare (n. 16/2015), è proprietario per quota pari a 1/2 del diritto di proprietà del presente bene; la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] soggetto esecutato a seguito della procedura di esecuzione descritta nel fascicolo n. 409/2015 accorpato all'esecuzione n. 16/2015, è proprietario per quota pari a 1/2 del diritto di proprietà del presente bene.



- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra

Il bene 3 consiste in un locale commerciale sito al Piano Terra in Via Alghero civ. 53 nel Comune di Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/18 mappale 8568 sub. 14. Allo stato attuale esso è utilizzato come locale commerciale, all'interno del quale viene svolta un'attività di vendita al dettaglio. Le condizioni d'uso e manutenzione del bene sono buone. Il bene è situato in un'area centrale della città, in una delle principali vie commerciali, ed è quindi caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi (attività commerciali, di ristorazione etc...) e collegamenti con le linee urbane cittadine (si trova vicinissimo alla fermata dei pullman Ctm e alla stazione dell'Arst).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8568, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C1

Valore di stima del bene: € 66.000,00

Il sig. [redacted] soggetto esecutato a seguito della presente esecuzione immobiliare, è proprietario per quota pari a 1/2 del diritto di nuda proprietà del presente bene.
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato

L'unità immobiliare, definita quale bene 4, è sita al piano seminterrato del maggior fabbricato stante in Via Settembrini - angolo Via Iglesias civ. 36, a Quartu Sant'Elena, e ad essa si accede da un cancello s.n.c. su Via Iglesias. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio 53 mappale 4448 sub. 1. L'area in cui è ubicato il bene è una zona di tipo residenziale, non molto distante da una delle maggiori vie commerciali della città di Quartu, ossia da Viale C. Colombo. Dal portone di accesso si accede ad un cortile interamente coperto in battuto di cemento e, sulla destra per chi entra dalla strada, al locale garage. Tale locale veniva utilizzato sino a poco tempo fa come locale di deposito da un amico della proprietà, e al momento del sopralluogo (effettuato in data 23/10/2019) era in fase di sgombero. L'unità si trova in cattive condizioni d'uso e manutenzione, per via di infiltrazioni d'acqua che hanno provocato efflorescenze, con distacchi importanti di intonaco, lungo la muratura perimetrale e sui pilastri presenti all'interno del locale, per un'altezza di 70 cm a partire dalla pavimentazione di calpestio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4448, Sub. 1, Categoria C6

Valore di stima del bene: € 1.265,00

Il [redacted] soggetto esecutato a seguito della presente esecuzione immobiliare, è proprietario per quota pari a 1/9 del diritto di proprietà del presente bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo	37,50 mq	1.900,00 €/mq	€ 71.250,00	100,00	€ 71.250,00
Bene N° 2 - Garage Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato	3,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00	€ 3.600,00
Bene N° 3 - Locale commerciale Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra	55,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 132.000,00	50,00	€ 66.000,00



Bene N° 4 - Garage Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato	23,00 mq	500,00 €/mq	€ 11.500,00	11,00	€ 1.265,00
Valore di stima:					€ 142.115,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Seminterrato

Il locale ad uso garage (bene 5) è sito al piano seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 19. Le caratteristiche di ubicazione sono le medesime descritte per i beni 1 e 2 del lotto 1, ossia: l'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 708, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 3.420,00

La sig.ra

sogetto esecutato per il presente bene a seguito della procedura n. 409/2015 (riunita alla presente esecuzione n. 16/2015 in data 27/10/2017), è proprietaria per quota pari a 1/1 del diritto di proprietà sul presente bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Seminterrato	3,60 mq	950,00 €/mq	€ 3.420,00	100,00	€ 3.420,00
Valore di stima:					€ 3.420,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda il bene 5: la planimetria catastale agli atti relativa all'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 19 non corrisponde con l'immobile reale ma rappresenta tutt'altro bene sconosciuto.

A seguito di accesso atti presso il Catasto di Cagliari, effettuato in data 21/11/2019, sembrerebbe non sia mai stata depositata la planimetria catastale corretta del bene in questione.



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.

Assemini, li 27/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garau Gianluca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo
L'unità immobiliare residenziale (bene 1) è sita al Piano Terzo del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, nel Comune di Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 10. L'unità è caratterizzata da buone condizioni d'uso e manutenzione e può considerarsi di tipo civile. L'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 708, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare residenziale sita al Piano Terzo del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, nel Comune di Cagliari. Il maggior fabbricato, cui l'unità immobiliare fa parte, ricade all'interno delle zone urbanistiche omogenee B confermate, sottozona B5, definite dal piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari quali "...parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A.". Sull'area di ubicazione del bene, a seguito di verifiche fatte tramite il portale regionale "SardegnaGeoportale" non insistono vincoli di tipo paesaggistico/ambientali, nè vincoli idrogeologici prescritti dal P.A.I..
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato
Il locale ad uso garage (bene 2) è sito al piano seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 25. Allo stato attuale è utilizzato come ripostiglio/locale di sgombero e non è stato possibile verificare le effettive condizioni d'uso e manutenzione in quanto completamente ingombro. Le caratteristiche di ubicazione sono le medesime descritte per l'unità immobiliare sita al piano terzo del medesimo stabile (bene 1): l'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 708, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ad uso garage è sita al Piano Seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, nel Comune di Cagliari. Il maggior fabbricato, cui l'unità immobiliare fa parte, ricade all'interno delle zone urbanistiche omogenee B confermate, sottozona B5, definite dal piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari quali "...parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A.". Sull'area di ubicazione del bene, a seguito di verifiche fatte tramite il portale regionale "SardegnaGeoportale" non insistono vincoli di tipo paesaggistico/ambientali, nè vincoli idrogeologici prescritti dal P.A.I..
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra
Il bene 3 consiste in un locale commerciale sito al Piano Terra in Via Alghero civ. 53 nel Comune di Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/18 mappale 8568 sub. 14. Allo stato attuale esso è utilizzato come locale commerciale, all'interno del quale viene svolta un'attività di vendita al dettaglio. Le condizioni d'uso e manutenzione del bene sono buone. Il bene è situato in un'area centrale della città, in una delle principali vie commerciali, ed è quindi caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi (attività commerciali, di ristorazione etc...) e



collegamenti con le linee urbane cittadine (si trova vicinissimo alla fermata dei pullman Ctm e alla stazione dell'Arst).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8568, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C1
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ad uso commerciale sita al Piano Terra in Via Alghero 53, nel Comune di Cagliari. Essa ricade all'interno delle zone urbanistiche omogenee B confermate, sottozona B2, definite dal piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari quali "...parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A.". Sull'area di ubicazione del bene, a seguito di verifiche fatte tramite il portale regionale "Sardegnaeoportale" non insistono vincoli di tipo paesaggistico/ambientali, nè vincoli idrogeologici prescritti dal P.A.I..

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato
L'unità immobiliare, definita quale bene 4, è sita al piano seminterrato del maggior fabbricato stante in Via Settembrini - angolo Via Iglesias civ. 36, a Quartu Sant'Elena, e ad essa si accede da un cancello s.n.c. su Via Iglesias. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio 53 mappale 4448 sub. 1. L'area in cui è ubicato il bene è una zona di tipo residenziale, non molto distante da una delle maggiori vie commerciali della città di Quartu, ossia da Viale C. Colombo. Dal portone di accesso si accede ad un cortile interamente coperto in battuto di cemento e, sulla destra per chi entra dalla strada, al locale garage. Tale locale veniva utilizzato sino a poco tempo fa come locale di deposito da un amico della proprietà, e al momento del sopralluogo (effettuato in data 23/10/2019) era in fase di sgombero. L'unità si trova in cattive condizioni d'uso e manutenzione, per via di infiltrazioni d'acqua che hanno provocato efflorescenze, con distacchi importanti di intonaco, lungo la muratura perimetrale e sui pilastri presenti all'interno del locale, per un'altezza di 70 cm a partire dalla pavimentazione di calpestio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4448, Sub. 1, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ad uso garage ricade all'interno delle zone urbanistiche omogenee B confermate, sottozona B2, così come definite dal piano urbanistico comunale del Comune di Quartu Sant'Elena. Sull'area di ubicazione del bene, a seguito di verifiche fatte tramite il portale regionale "Sardegnaeoportale" non insistono vincoli di tipo paesaggistico/ambientali, nè vincoli idrogeologici prescritti dal P.A.I..

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Seminterrato
Il locale ad uso garage (bene 5) è sito al piano seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 19. Le caratteristiche di ubicazione sono le medesime descritte per i beni 1 e 2 del lotto 1, ossia: l'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 708, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ad uso garage è sita al Piano Seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, nel Comune di Cagliari. Il maggior fabbricato, cui l'unità immobiliare fa parte, ricade all'interno delle zone urbanistiche omogenee B confermate, sottozona B5, definite dal piano urbanistico comunale del Comune di Cagliari quali "...parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A.". Sull'area di ubicazione del bene, a seguito di verifiche fatte tramite il portale regionale "Sardegnaeoportale" non insistono vincoli di tipo paesaggistico/ambientali, nè vincoli idrogeologici prescritti dal P.A.I..



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Terzo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 708, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	37,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare residenziale (bene 1) è sita al Piano Terzo del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, nel Comune di Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 10. L'unità è caratterizzata da buone condizioni d'uso e manutenzione e può considerarsi di tipo civile. L'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Attualmente l'immobile è occupato dalla [REDACTED]		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via dei Conversi n. 15, edificio A, piano Seminterrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 708, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	3,60 mq
Stato conservativo:	Non è stato possibile verificare le effettive condizioni d'uso e manutenzione in quanto il locale risulta completamente ingombrato (da scatole ed oggetti vari) in quanto utilizzato come ripostiglio/locale di sgombero.		
Descrizione:	Il locale ad uso garage (bene 2) è sito al piano seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 25. Allo stato attuale è utilizzato come ripostiglio/locale di sgombero e non è stato possibile verificare le effettive condizioni d'uso e manutenzione in quanto completamente ingombrato. Le caratteristiche di ubicazione sono le medesime descritte per l'unità immobiliare sita al piano terzo del medesimo stabile (bene 1): l'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Alghero civ. 53, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 8568, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	Si intuisce che l'unità è stata recentemente ristrutturata al suo interno e risulta, dunque, in buone condizioni d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	Il bene 3 consiste in un locale commerciale sito al Piano Terra in Via Alghero civ. 53 nel Comune di Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/18 mappale 8568 sub. 14. Allo stato attuale esso è utilizzato come locale commerciale, all'interno del quale viene svolta un'attività di vendita al dettaglio. Le condizioni d'uso e manutenzione del bene sono buone. Il bene è situato in un'area centrale della città, in una delle principali vie commerciali, ed è quindi caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi (attività commerciali, di ristorazione etc...) e collegamenti con le linee urbane cittadine (si trova vicinissimo alla fermata dei pullman Ctm e alla stazione dell'Arst).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - Via Iglesias s.n.c., piano Seminterrato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4448, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'unità si trova in cattive condizioni d'uso e manutenzione, per via di infiltrazioni d'acqua che hanno provocato efflorescenze, con distacchi importanti di intonaco, lungo la muratura perimetrale e sui pilastri presenti all'interno del locale, per un'altezza di 70 cm a partire dalla pavimentazione di calpestio.		
Descrizione:	L'unità immobiliare, definita quale bene 4, è sita al piano seminterrato del maggior fabbricato stante in Via Settembrini - angolo Via Iglesias civ. 36, a Quartu Sant'Elena, e ad essa si accede da un cancello s.n.c. su Via Iglesias. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio 53 mappale 4448 sub. 1. L'area in cui è ubicato il bene è una zona di tipo residenziale, non molto distante da una delle maggiori vie commerciali della città di Quartu, ossia da Viale C. Colombo. Dal portone di accesso si accede ad un cortile interamente coperto in battuto di cemento e, sulla destra per chi entra dalla strada, al locale garage. Tale locale veniva utilizzato sino a poco tempo fa come locale di deposito da un amico della proprietà, e al momento del sopralluogo (effettuato in data 23/10/2019) era in fase di sgombero. L'unità si trova in cattive condizioni d'uso e manutenzione, per via di infiltrazioni d'acqua che hanno provocato efflorescenze, con distacchi importanti di intonaco, lungo la muratura perimetrale e sui pilastri presenti all'interno del locale, per un'altezza di 70 cm a partire dalla pavimentazione di calpestio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via dei Conversi civ. 15, edificio A, piano Seminterrato		
Diritto reale:		Quota	



Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 708, Sub. 19, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	3,60 mq
Stato conservativo:	Il locale garage che costituisce il bene 5 si trova in discrete condizioni d'uso e manutenzione.		
Descrizione:	Il locale ad uso garage (bene 5) è sito al piano seminterrato del maggior fabbricato in Via dei Conversi 15, Cagliari. L'unità è censita nel N.C.E.U. al foglio A/20 mappale 708 sub. 19. Le caratteristiche di ubicazione sono le medesime descritte per i beni 1 e 2 del lotto 1, ossia: l'area di ubicazione dell'unità suddetta è di tipo residenziale, presenta servizi e collegamenti quali ad esempio la fermata della metropolitana leggera di Cagliari. Sono da segnalare anche l'avvicinanza al centro città (zona Piazza Repubblica) e ad una delle maggiori zone verdi della città (Parco di Monte Urpinu).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

