TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Banchiero Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 3
Provenienze Ventennali 3
Formalità pregiudizievoli 4
Descrizione 4
Confini 4
Consistenza 5
Stato conservativo 5
Dati Catastali 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Normativa urbanistica 6
Regolarità edilizia 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Composizione lotto 8
Titolarità 8
Stato di occupazione 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2024 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.552.150,00 13

INCARICO

All'udienza del 18/06/2025, il sottoscritto Ing. Banchiero Annalisa, con studio in Via Castagne Vizza, 5 - 09122 - Cagliari (CA), email annalisabanchiero@yahoo.it, PEC annalisa.banchiero@ingpec.eu, Tel. 070 288 981, Fax 070 288 981, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cagliari (CA) - VIA SANJOSEMARIA ESCRIVA' DE BALAGUER n. 11, piano S1-T-1

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 03/12/1975</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO ALBINO VALLEBONA</td><td>03/12/1975</td><td>166204</td><td>10584</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CAGLIARI</td><td>02/01/1976</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>CAGLIARI</td><td>23/12/1975</td><td>10749</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega alla presente(Allegato 3 compravendita del 03.12.1975 e Convenzione del 31.03.2006) copia dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 03/12/1975, rogito Notaio dott. Albino Vallebona, repertorio 166204 raccolta 10584. La signora **** Omissis **** vende a **** Omissis **** la piena proprietà del bene oggetto della procedura.

- convenzione per l'attuazione del programma integrato di riqualificazione urbana delle aree degradate in Cagliari tra il quartiere Genneruxi, l'asse mediano di scorrimento e la via Mercalli, del 31.03.2006, rogito Notaio dott. Carlo Mario De Magistris, repertorio 117129 raccolta 23814.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 15/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a CAGLIARI il 23/09/2025
  Reg. gen. 31732 - Reg. part. 4678
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CAGLIARI il 31/01/2022
  Reg. gen. 2372 - Reg. part. 1700
  Quota: 1/1
  Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 4223 del 30/11/2022 (CANCELLAZIONE) (Allegato 5 ispezioni ipotecarie)
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CAGLIARI il 24/07/2024
  Reg. gen. 24489 - Reg. part. 19160
  Quota: 1/1

Oneri di cancellazione

Allegato 5 ispezioni ipotecarie

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina a sud con le particelle 1796 e 1812, ad ovest con la particella 2598, a nord con la particella 2332(porzione B fabbricato bifamiliare) e ad est con la Via SanJosemaria Escriva' de Balaguer(Allegato 7 documentazione fotografica foto 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	340,00 mq	370,00 mq	0,50	185,00 mq	2,70 m	S1
Abitazione	370,00 mq	420,00 mq	1	420,00 mq	2,90 m	T
Terrazza	130,00 mq	150,00 mq	0,2	30,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	160,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,90 m	1
Terrazza	70,00 mq	80,00 mq	0,2	16,00 mq	0,00 m	1
Giardino	1800,00 mq	1800,00 mq	0,1	180,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**971,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**971,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante i sopralluoghi, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti per i piani terra e primo, mediocri per il piano seminterrato(Allegato 7 documentazione fotografica).

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	13	1797		1	A7	4	27 vani	Totale: 844 m^2 Totale: esluse aree scoperte: 813 m	6414,39	S1-T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente(Allegato 1 visure e planimetrie catastali e Allegato 4 planimetrie ricostruite). Pertanto dovrà essere eseguita la regolarizzazione catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/06/2000** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 13, Part. 1639, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 27 vani Rendita € 6.414,39 Piano S1-T - 1
Dal **09/11/2015** al **26/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 13, Part. 1639, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 27 vani Superficie catastale Totale: 810 m² Totale: esluse aree scoperte: 785 m Rendita € 6.414,39 Piano S1-T - 1
Dal **09/11/2015** al **02/12/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 13, Part. 1797, Zc. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 27 vani Superficie catastale Totale: 844 m² Totale: esluse aree scoperte: 813 Rendita € 6.414,39 Piano S1-T - 1
Dal **02/12/2020** al **18/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 13, Part. 1797, Zc. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 27 vani Superficie catastale Totale: 844 m² Totale: esluse aree scoperte: 813 m Rendita € 6.414,39 Piano S1-T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, ricade all'interno della zona PI1 del P.U.C. di Cagliari, Programma integrato ex L.R. n. 16/1994 "Lottizzazione Magnolia" relativo alle aree degradate comprese tra il quartiere di Genneruxi, l'Asse Mediano di scorrimento e la via Mercalli - Lotto 10 comparto B(Allegato 8 documentazione fotografica foto 3)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio, da parte del Comune di Cagliari, dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Licenza di costruzione N.527-358 del 7.8.1974 e successive Varianti appr.prot.N.6702 del 7.5.1976 e appr. prot.N.18081 del 29.12.1976(Allegato 2 Concessioni edilizie e relativi elaborati).

E' stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. N.2951 del 5.5.1977.(Allegato 2 Concessioni edilizie e relativi elaborati).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al momento dei sopralluoghi, si è accertato che lo stato attuale presenta, le seguenti difformità, come meglio indicato nelle planimetrie ricostruite (Allegato 4 planimetrie ricostruite) rispetto all'ultimo titolo edilizio, documentazione reperita tramite l'accesso agli atti:

Piano seminterrato:

sono stati realizzati degli ampliamenti pari a circa 100 mq e, al momento del sopralluogo è variata la destinazione da non residenziale a residenziale.

Piano terra

Nello studio (destinato a deposito attrezzi negli elaborati progettuali approvati) è stato realizzato un soppalco di circa 20 mq(Allegato 7 foto 22).

Le sistemazioni esterne sono state modificate e le scale esterne risultano modificate e collocate in posizione diversa rispetto al progetto approvato.

È stata realizzata una piscina (Allegato 7 foto 52), indicata nel progetto approvato come cisterna d'acqua con tettoia, comprensiva delle relative opere accessorie. Inoltre, è stato realizzato un ampio loggiato con barbecue, che al momento del sopralluogo risultava pericolante(Allegato 7 foto 53-54).

Piano primo

Sono state modificate le aperture finestrate, una in corrispondenza di un bagno, una nuova nel vano scala e la finestra della camera che si affaccia sulla veranda realizzata in difformità è stata trasformata in portafinestra.

E' stato realizzata una terrazza coperta che al momento del sopralluogo era pericolante (Allegato 7 foto 51).

Per quanto reperito con l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico competente e per quanto dedotto durante le operazioni peritali, così come riferito e confermato a seguito di colloqui avvenuti con i tecnici istruttori della zona di competenza territoriale, per quanto concerne la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate, è emerso che potrebbero essere oggetto di accertamento di conformità il cui esito positivo non può essere desunto con certezza fintantoché non si procederà con l'istruzione della pratica. Si precisa anche che l'immobile ricade all'interno della fascia costiera interna al territorio comunale; pertanto, la sanabilità è subordinata alla presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica il cui esito positivo non può essere desunto con certezza fintantoché non si procederà con l'istruzione della pratica e tantomeno attualmente è possibile stimarne i relativi costi.

Si precisa, inoltre, che il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da non residenziale a residenziale non risulta comunque procedibile, in quanto non sussistono i requisiti igienico-sanitari necessari.

Nel caso in cui la pratica di accertamento di conformità non venisse accolta, sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto previsto dal progetto originario approvato. A tal fine, per quanto concerne il seminterrato, le parti realizzate in ampliamento dovranno essere murate, evitando la demolizione. Questa scelta è motivata dal fatto che la demolizione degli ampliamenti potrebbe arrecare danni alle strutture esistenti e compromettere le porzioni dell'immobile che risultano conformi, mentre le opere realizzate in difformità al piano terra e al piano primo che sono risultate pericolanti dovranno essere demolite, il soppalco rimosso e la piscina dovrà essere riportata alla configurazione prevista nel progetto approvato.

Si stima che i costi relativi ai ripristini ammontino cautelativamente a € 50.000,00 circa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in muratura portante.

Solai del tipo misto.

Copertura del tipo a falde.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Nei bagni e nella cucina, rivestimenti in ceramica.

Pavimenti misti, in cotto, granito, moquette, ceramica. Porte in legno. Infissi esterni misti. Scale interne di collegamento tra i piani, in muratura miste rivestita in legno, cotto e moquette(Allegato 7 documentazione fotografica).

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante i sopralluoghi, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti per i piani terra e primo, mediocri per il piano seminterrato(Allegato 7 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cagliari (CA) - VIA SANJOSEMARIA ESCRIVA' DE BALAGUER n. 11, piano S1-T-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del legale rappresentante della società debitrice(Allegato 6 verbali sopralluogo).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita del 03/12/1975, rogito Notaio dott. Albino Vallebona, repertorio 166204 raccolta 10584(Allegato 3), all'art.2 viene indicato che l'area oggetto del presente atto è gravata dalle seguenti servitù:

a) servitù di elettrodotto perpetuo costituita a favore dell'ENEL per il mantenimento in sito di due pali in ferro e della relativa linea elettrica a 70 KW - S. Gilla - Molentargiu -; i fili distano dal suolo, nella sua attuale configurazione, in media cinque o sei metri circa;

b) servitù di elettrodotto costituita a favore dell'ENEL per il mantenimento in sito di due pali di ferro e della relativa linea elettrica a 25KW; i fili distano dal suolo nella sua attuale configurazione in media cinque o sei metri circa;

c) servitù perpetua e inamovibile costituita a favore dell'ENEL per il mantenimento nel sottosuolo di un

elettrodotto interrato ad una profondità di metri uno e centimetri dieci circa, ubicato in parte sotto il marciapiede della strada privata di proprietà D'Aquila e in parte nella porzione di area distinta in catasto al Foglio 13 con i mappali 27/t et 28/1;

lo stesso elettrodotto corre distaccandosene di due metri circa, lungo il muro di cinta dell'ENEL;

d) servitù perpetua ed inamovibile costituita a favore del Demanio della Regione Aerea per il manteni

mento nel sottosuolo di un oleodotto interrato di proprietà dell'Amministrazione aereonautica; tale

oleodotto è interrato a circa ottanta o cento centi metri e corre con andamento irregolare lungo il con

fine del mappale 27/g et 28/a verso l'area destinata dal P.R.G. ad asse mediano di scorrimento.

Tutte le dette servitù meglio risultano nella planimetria, in scala 1:500, che, previa sottoscrizione nei modi di legge, a questo atto si allega sotto la lettera "A".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cagliari (CA) - VIA SANJOSEMARIA ESCRIVA' DE BALAGUER n. 11, piano S1-T-1
  L'immobile è sito in Cagliari nella via SANJOSEMARIA ESCRIVA`DE BALAGUER n. 11. Trattasi di una villa indipendente(Allegato 7 documentazione fotografica foto 1-4), porzione(fabbricato A negli elaborati progettuali) di un fabbricato bifamiliare(denominata casa agricola nei progetti originari), disposta su tre livelli, uno seminterrato e due fuori terra, circondata da giardino nel quale è presente una piscina, nella zona Marconi–Molentargius–Genneruxi, a pochi metri dalla fermata Mercalli della metropolitana, pertanto a pochi minuti dal centro di Cagliari e vicino a scuole, servizi, attività commerciali e aree verdi. Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale, con buona disponibilità di parcheggi. L'immobile al momento del sopralluogo è così composto(Allegato 4 planimetrie ricostruite): Piano seminterrato: locali cantina, disimpegno, dispensa, locale deposito, locale sgombero adibito a lavanderia, ripostiglio sottoscala adibito a bagno, bagno e antibagno, loggiato, e scale di collegamento ai piani superiori (Allegato 7 documentazione fotografica foto 19-38); Piano terra: soggiorno, studio con soppalco, bagno, disimpegno, dispensa, cucina, 4 camere da letto, due bagni, scale interpiano e 4 terrazze(Allegato 8 documentazione fotografica foto 12-20). Piano primo: disimpegno, 5 camere da letto, 3 bagni, scala interpiano e 3 terrazze (Allegato 8 documentazione fotografica foto 39-51).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1797, Zc. 1, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.602.150,00
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Cagliari (CA) - VIA SANJOSEMARIA ESCRIVA' DE BALAGUER n. 11, piano S1-T-1	971,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 1.602.150,00	100,00	€ 1.602.150,00
				Valore di stima:	€ 1.602.150,00

Valore di stima: € 1.602.150,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	50.000

Valore finale di stima: **€ 1.552.150,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 20/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Banchiero Annalisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/06/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/07/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessioni edilizie e relativi elaborati
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 15/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita e convenzione
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali sopralluogo (Aggiornamento al 18/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetrie ricostruite (Aggiornamento al 18/06/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cagliari (CA) - VIA SANJOSEMARIA ESCRIVA' DE BALAGUER n. 11, piano S1-T-1

  L'immobile è sito in Cagliari nella via SANJOSEMARIA ESCRIVA`DE BALAGUER n. 11. Trattasi di una villa indipendente(Allegato 7 documentazione fotografica foto 1-4), porzione(fabbricato A negli elaborati progettuali) di un fabbricato bifamiliare(denominata casa agricola nei progetti originari), disposta su tre livelli, uno seminterrato e due fuori terra, circondata da giardino nel quale è presente una piscina, nella zona Marconi–Molentargius–Genneruxi, a pochi metri dalla fermata Mercalli della metropolitana, pertanto a pochi minuti dal centro di Cagliari e vicino a scuole, servizi, attività commerciali e aree verdi. Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale, con buona disponibilità di parcheggi. L'immobile al momento del sopralluogo è così composto(Allegato 4 planimetrie ricostruite): Piano seminterrato: locali cantina, disimpegno, dispensa, locale deposito, locale sgombero adibito a lavanderia, ripostiglio sottoscala adibito a bagno, bagno e antibagno, loggiato, e scale di collegamento ai piani superiori (Allegato 7 documentazione fotografica foto 19-38); Piano terra: soggiorno, studio con soppalco, bagno, disimpegno, dispensa, cucina, 4 camere da letto, due bagni, scale interpiano e 4 terrazze(Allegato 8 documentazione fotografica foto 12-20). Piano primo: disimpegno, 5 camere da letto, 3 bagni, scala interpiano e 3 terrazze (Allegato 8 documentazione fotografica foto 39-51).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1797, Zc. 1, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, ricade all'interno della zona PI1 del P.U.C. di Cagliari, Programma integrato ex L.R. n. 16/1994 "Lottizzazione Magnolia" relativo alle aree degradate comprese tra il quartiere di Genneruxi, l'Asse Mediano di scorrimento e la via Mercalli - Lotto 10 comparto B(Allegato 8 documentazione fotografica foto 3)

Prezzo base d'asta: **€ 1.552.150,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.552.150,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - VIA SANJOSEMARIA ESCRIVA' DE BALAGUER n. 11, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1797, Zc. 1, Categoria A7	**Superficie**	971,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante i sopralluoghi, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi sufficienti per i piani terra e primo, mediocri per il piano seminterrato(Allegato 7 documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile è sito in Cagliari nella via SANJOSEMARIA ESCRIVA`DE BALAGUER n. 11. Trattasi di una villa indipendente(Allegato 7 documentazione fotografica foto 1-4), porzione(fabbricato A negli elaborati progettuali) di un fabbricato bifamiliare(denominata casa agricola nei progetti originari), disposta su tre livelli, uno seminterrato e due fuori terra, circondata da giardino nel quale è presente una piscina, nella zona Marconi–Molentargius–Genneruxi, a pochi metri dalla fermata Mercalli della metropolitana, pertanto a pochi minuti dal centro di Cagliari e vicino a scuole, servizi, attività commerciali e aree verdi. Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale, con buona disponibilità di parcheggi. L'immobile al momento del sopralluogo è così composto(Allegato 4 planimetrie ricostruite): Piano seminterrato: locali cantina, disimpegno, dispensa, locale deposito, locale sgombero adibito a lavanderia, ripostiglio sottoscala adibito a bagno, bagno e antibagno, loggiato, e scale di collegamento ai piani superiori (Allegato 7 documentazione fotografica foto 19-38); Piano terra: soggiorno, studio con soppalco, bagno, disimpegno, dispensa, cucina, 4 camere da letto, due bagni, scale interpiano e 4 terrazze(Allegato 8 documentazione fotografica foto 12-20). Piano primo: disimpegno, 5 camere da letto, 3 bagni, scala interpiano e 3 terrazze (Allegato 8 documentazione fotografica foto 39-51).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del legale rappresentante della società debitrice(Allegato 6 verbali sopralluogo).		