

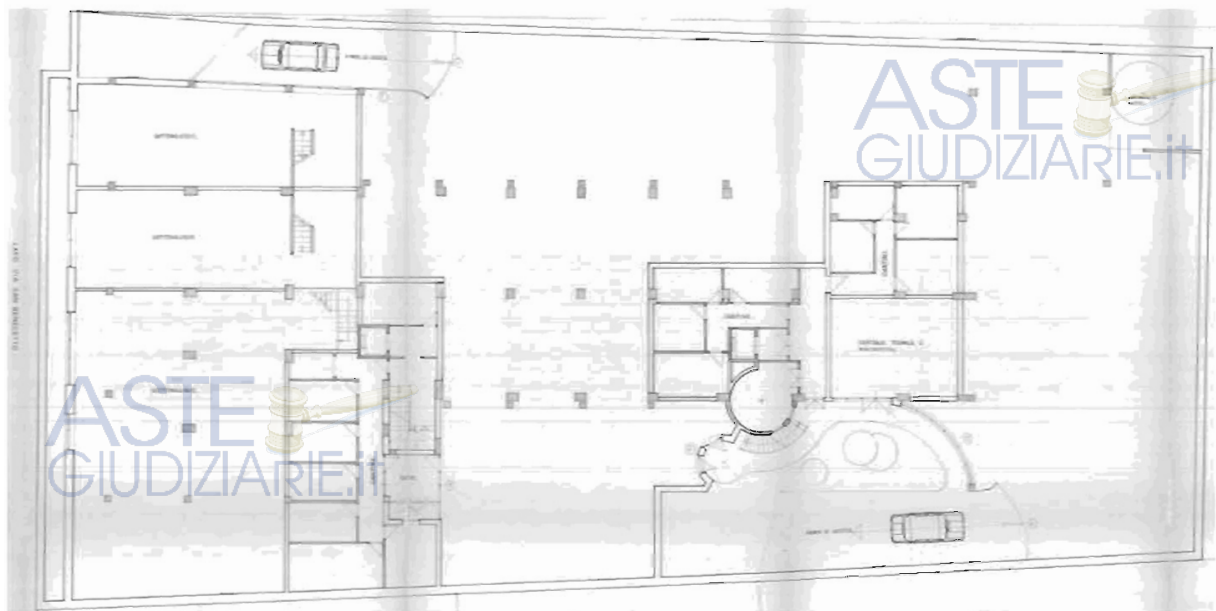


Foto 010 - Progetto variante del 1971 - Piano interrato

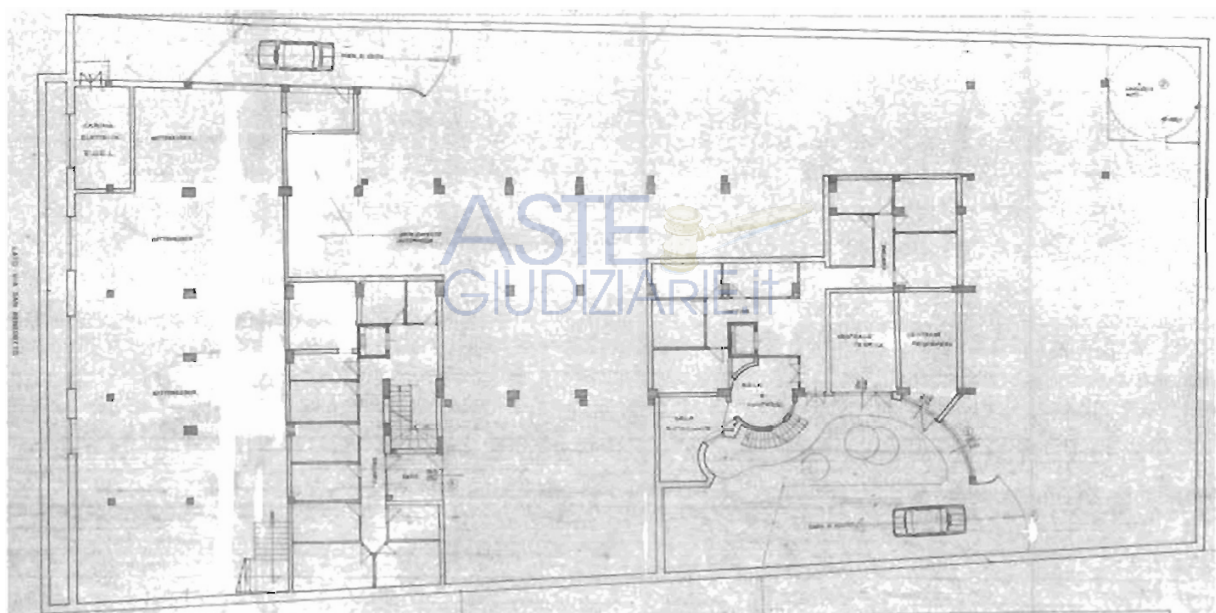


Foto 011 - Progetto variante del 1974 - Piano interrato



**3.5. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano primo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12.**

L'immobile in esame è ubicato nel Comune di *Cagliari* nella *via San Benedetto n.57* e distinto al NCEU al *Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12*, al piano primo di un maggiore fabbricato multipiano. Per comodità di consultazione, si ripropone la medesima vista satellitare indicata del paragrafo precedente.



Foto 001 - Google Earth - Vista aerea

Il civico 57 in realtà identifica diversi accessi: l'ingresso al fabbricato censito al Mappale 2645 (57A) e quello censito al Mappale 2642 (57B), entrambi lungo lo stradello privato trasversale alla pubblica via (Mappale 948); l'ingresso agli uffici postali (57C) nella via San Benedetto e la rampa di uscita dai parcheggi (57D).



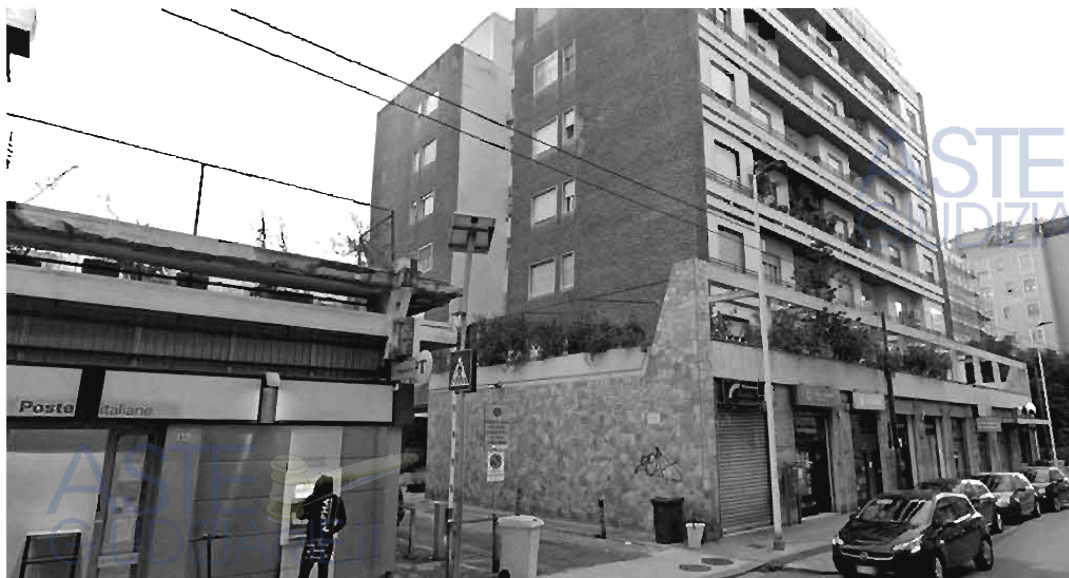


Foto 002 - Google Earth - Vista esterna



Foto 003 - Google Earth – Stradello privato



Foto 004 - Estratto di mappa catastale



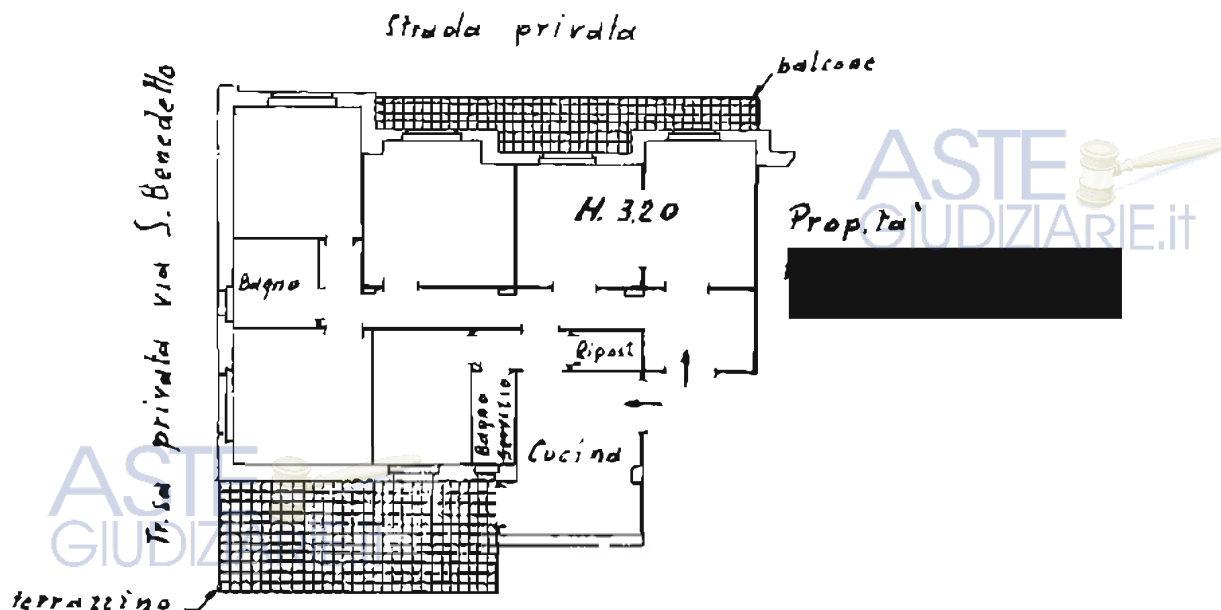


Foto 005 - Planimetria catastale 1960 - Pianta piano primo

L'intero fabbricato multipiano venne realizzato con Licenza Edilizia del 11/05/1957 (pratica n.24458, n.932, reg. n.209) rilasciata al sig. *Cossu Umberto* con progetto del 01/03/1954 (prot. n.2496) e successiva variante approvata in Commissione Edilizia il 01/03/1957. Le lavorazioni iniziarono nel luglio 1956 e vennero ultimate nel luglio 1958. Il Sindaco rilasciava autorizzazione ad abitare in data 13/11/1958.

Il fabbricato era composto da un piano semiscantinato comprendente gli impianti di riscaldamento e idrico (limitato alla sola superficie della portineria); un piano terreno comprendente la portineria, l'atrio di ingresso al vano scala e un vasto magazzino ad uso commerciale e industriale; un piano primo composto da quattro appartamenti con terrazza; piani dal secondo al sesto identici al primo ma senza terrazza di pertinenza; un piano settimo attico composto da due soli appartamenti arretrati verso l'interno per ricreare una terrazza perimetrale; un piano ottavo superattico composto da una piccola unità immobiliare con terrazza.

L'appartamento al piano primo veniva acquistato dai coniugi in regime di comunione legale e con rogito *Roberto Onano* del 15/06/2006 (Rep.9841/5180, Trascrizione n.26283/17435 del 16/06/2006) e sottoposto a ristrutturazione con modifica di alcune partizioni interne, sostituzione degli infissi,

rifacimento della pavimentazione, degli intonaci, dei bagni, dell'impianto elettrico, oltre che l'installazione della climatizzazione a pompa di calore in alcuni ambienti.

La planimetria di piano primo allegata al progetto assentito già discorda per alcune modifiche interne rispetto alla planimetria catastale del 1960.

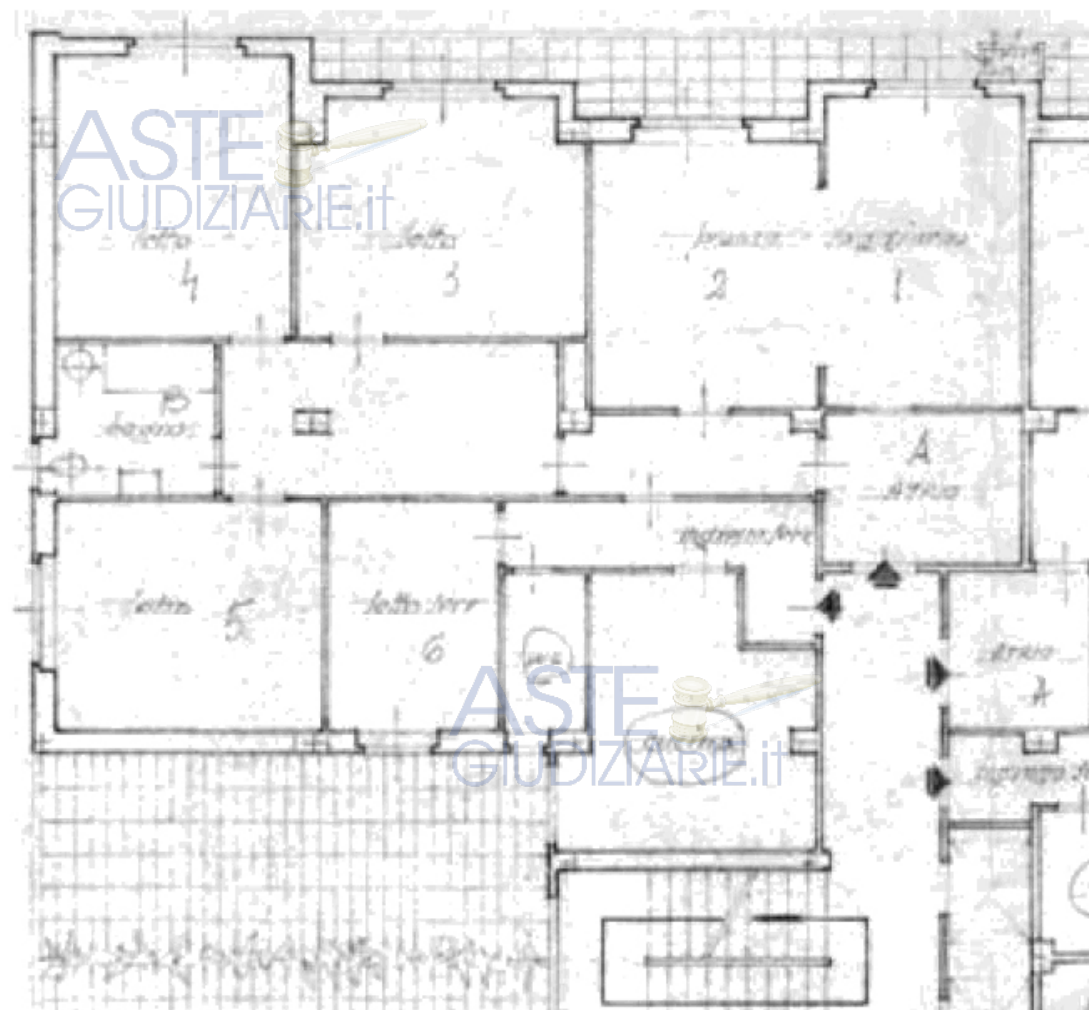


Foto 006 - Progetto 1957 - Pianta piano primo

Non disponendo di alcuna documentazione grafica quotata se non la planimetria catastale, durante il sopralluogo del 06/04/2022 si è provveduto al rilievo dei vari ambienti (spazi esterni esclusi) mediante strumentazione laser Hilti PD-28 e alla loro restituzione grafica su software CAD, al fine di quantificarne la consistenza, come illustrato nella immagine seguente.



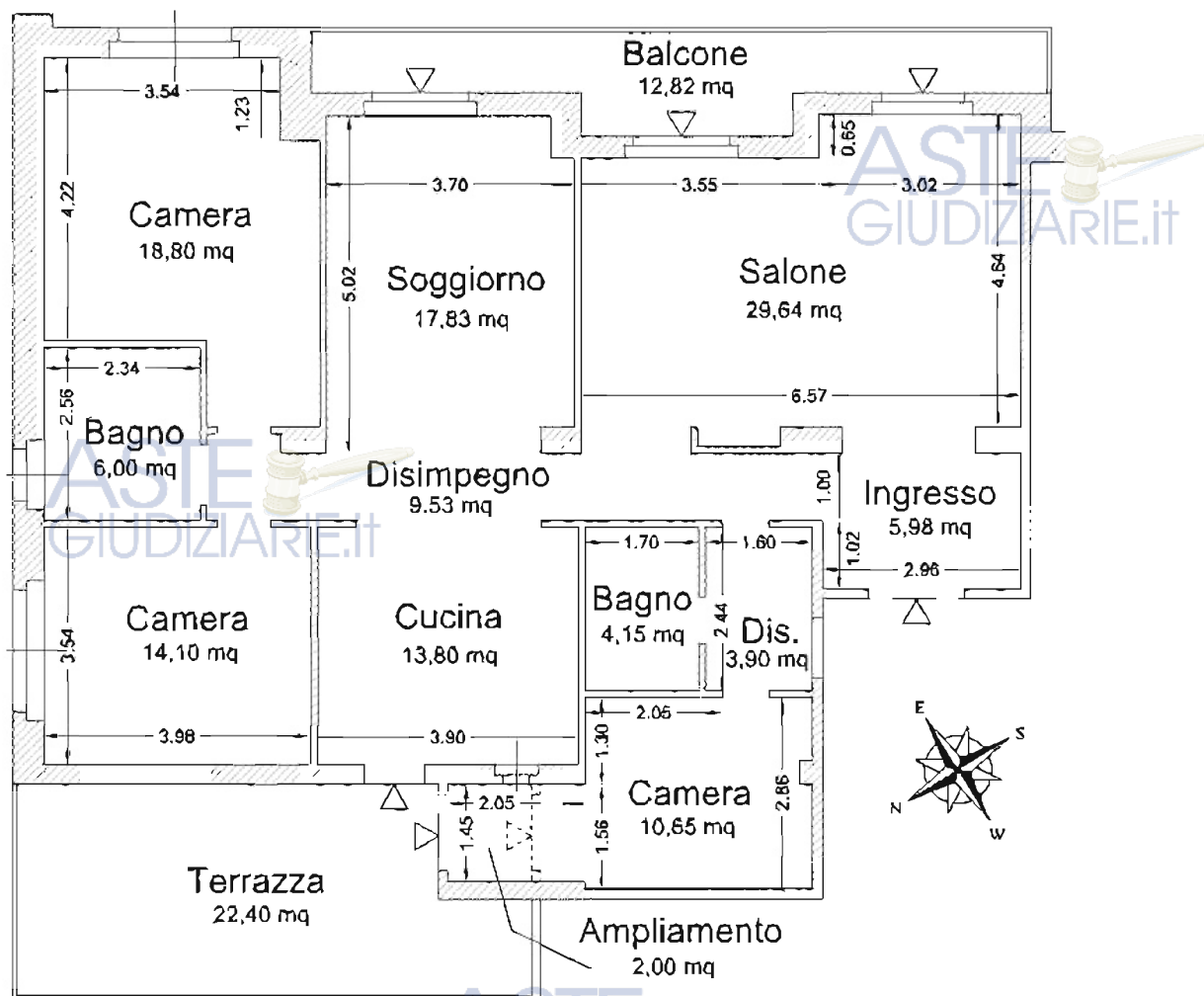


Foto 007 – Rihevo CTU - Pianta piano primo

L'ampliamento di 2,00 mq riscontrato nella Camera 1, non potendo al momento attuale essere sanato, sarà computato a terrazza, come da progetto assentito:

Abitazione sita a Cagliari in Via San Benedetto n.57, piano primo distinta al NCEU al Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12		
Descrizione dei locali		Superficie utile
Piano primo	Ingresso	5,98 mq
	Salone	29,64 mq
	Disimpegno	3,90 mq
	Bagno	4,15 mq
	Camera 1	10,65 mq
	Disimpegno	9,53 mq
	Cucina	13,80 mq
	Soggiorno	17,83 mq
	Camera 2	14,10 mq
	Bagno	6,00 mq
	Camera 3	18,80 mq
	Balcone	12,05 mq
	Terrazza	24,40 mq



Foto 008 - Ingresso



Foto 009 - Salone





Foto 010 - Salone



Foto 011 - Disimpegno



Foto 012 e 013 - Bagno



Foto 014 - Camera 1





Foto 015 – Camera 1



Foto 016 – Cucina





Foto 017 – Soggiorno



Foto 018 – Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 019 – Camera 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**3.6. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano settimo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43.**

L'immobile in esame è ubicato nel Comune di *Cagliari* nella *via San Benedetto n.57* e distinto al NCEU al *Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43*, al piano settimo di un maggiore fabbricato multipiano. Per comodità di consultazione, si ripropongono le stesse immagini identificative del paragrafo precedente.



Foto 001 - Google Earth - Vista aerea

Il civico 57 in realtà identifica diversi accessi: l'ingresso al fabbricato censito al Mappale 2645 (57A) e quello censito al Mappale 2642 (57B), entrambi lungo lo stradello privato trasversale alla pubblica via (Mappale 948); l'ingresso agli uffici postali (57C) nella via San Benedetto e la rampa di uscita dai parcheggi (57D).

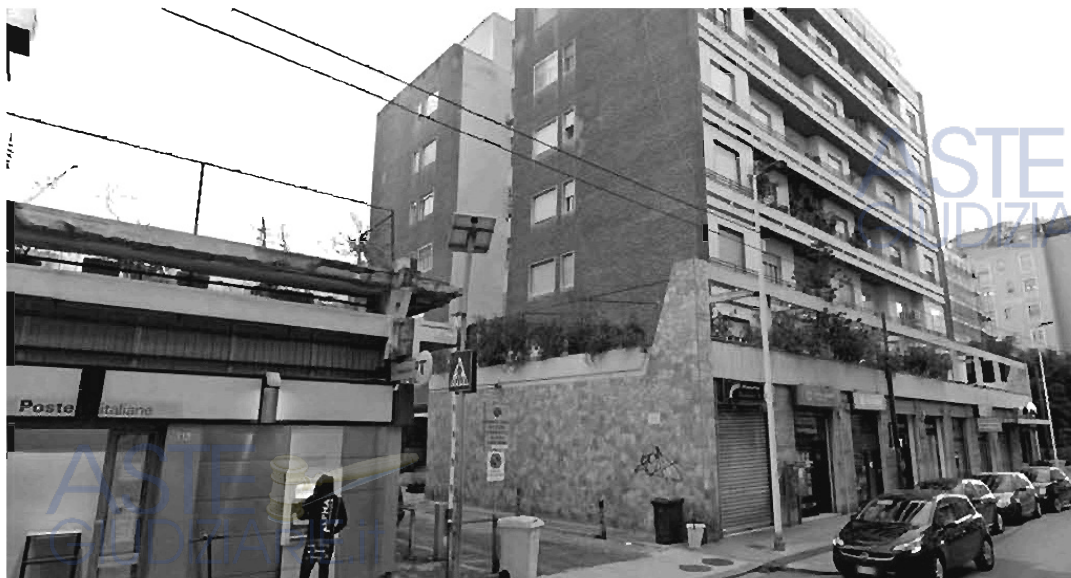
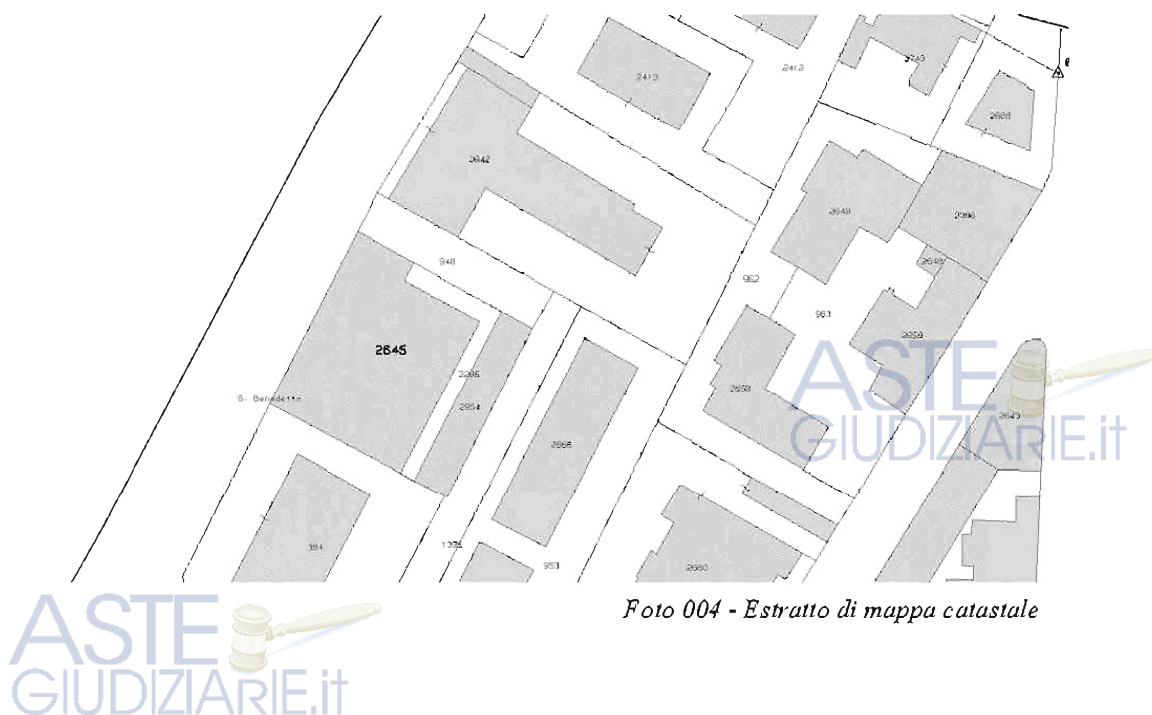


Foto 002 - Google Earth - Vista esterna



Foto 003 - Google Earth - Stradello privato



L'intero fabbricato multipiano venne realizzato con Licenza Edilizia del 11/05/1957 (pratica n.24458, n.932, reg. n.209) rilasciata al sig. *Cossu Umberto* con progetto del 01/03/1954 (prot. n.2496) e successiva variante approvata in Commissione Edilizia il 01/03/1957. Le lavorazioni iniziarono nel luglio 1956 e vennero ultimate nel luglio 1958. Il Sindaco rilasciava autorizzazione ad abitare in data 13/11/1958.

Il fabbricato era composto da un piano semiscantinato comprendente gli impianti di riscaldamento e idrico (limitato alla sola superficie della portineria); un piano terreno comprendente la portineria, l'atrio di ingresso al vano scala e un vasto magazzino ad uso commerciale e industriale; un piano primo composto da quattro appartamenti con terrazza; piani dal secondo al sesto identici al primo ma senza terrazza di pertinenza; un piano settimo attico composto da due soli appartamenti arretrati verso l'interno per ricreare una terrazza perimetrale; un piano ottavo superattico composto da una piccola unità immobiliare con terrazza.

L'appartamento al piano settimo veniva acquistato dai coniugi in regime di separazione dei beni e con rogito *Ercole Bartoli* del 20/11/1996 (Rep.64044, Trascrizione n.27048/19243 del 13/12/1996).

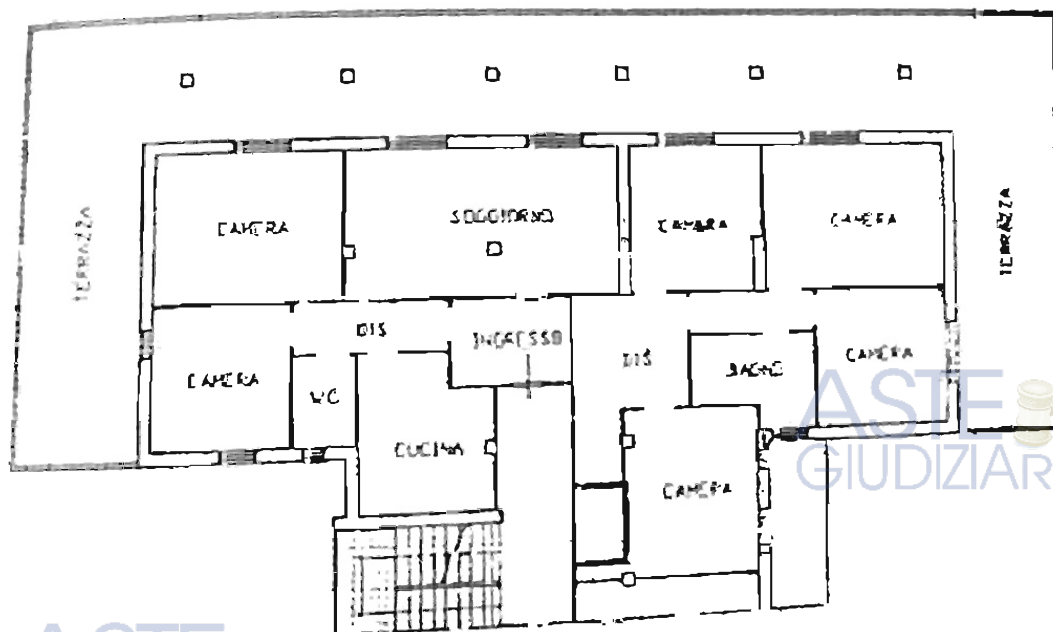


Foto 005 - Planimetria catastale rogito - Pianta piano settimo

L'unità immobiliare veniva dunque sottoposta a ristrutturazione interna con modifica di alcune partizioni, sostituzione degli infissi, rifacimento della pavimentazione, degli intonaci, dei bagni, dell'impianto elettrico, della climatizzazione canalizzata, oltre che la chiusura di due balconi mediante infissi vetrati, la copertura di parte della terrazza e l'ampliamento volumetrico del soggiorno sfruttando una porzione della suddetta terrazza coperta. I lavori venivano ultimati nel 2002.

In data 10/01/2004 i coniugi presentavano istanza di concessione in sanatoria (prot.7688 del 25/01/2005, pratica C03838) per regolarizzare le lavorazioni eseguite in difformità e ne ritiravano il titolo edilizio in data 22/09/2017, prot.222911.

La planimetria catastale seguente è quella attualmente depositata in atti e introdotta con le variazioni per ampliamento del 24/09/2016 e per diversa distribuzione degli spazi interni del 13/06/2017:

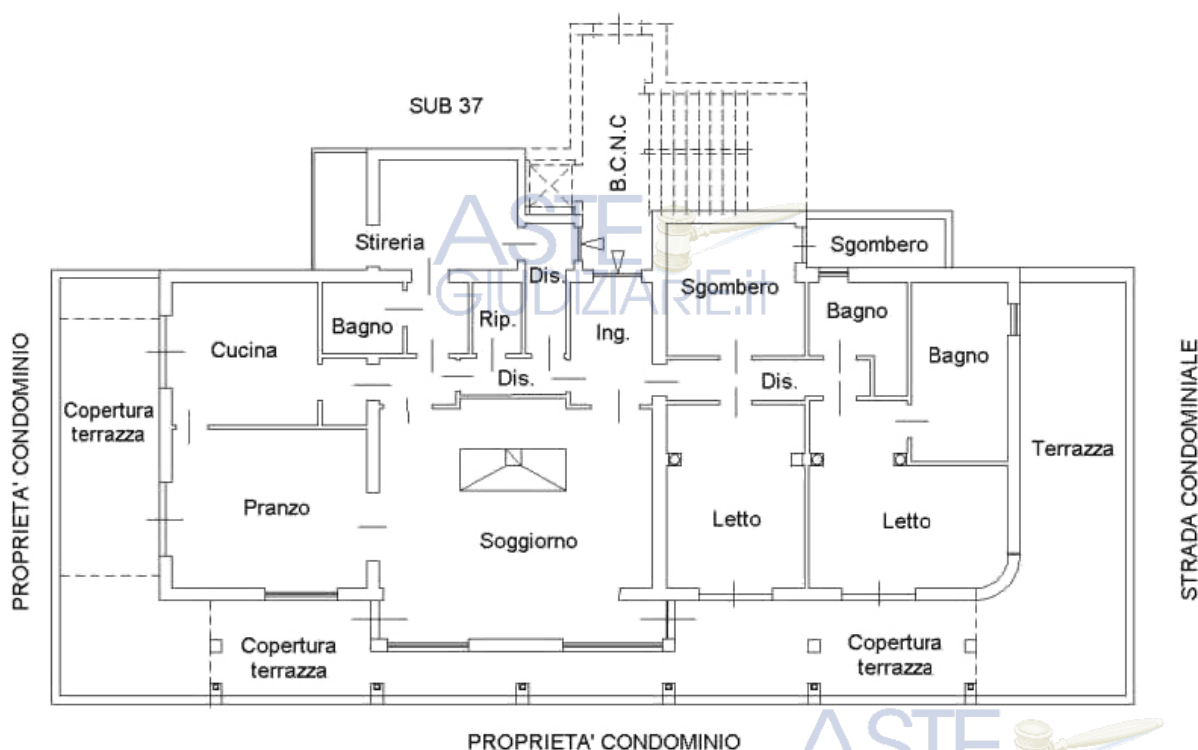


Foto 006 - Planimetria catastale 2017 - Pianta piano settimo

Non disponendo di alcuna documentazione grafica quotata, è stato necessario procedere al rilievo dell'unità immobiliare mediante strumentazione laser *Hilti PD-28* e ricostruirla digitalmente su CAD al fine di poterne quantificare la corretta consistenza.

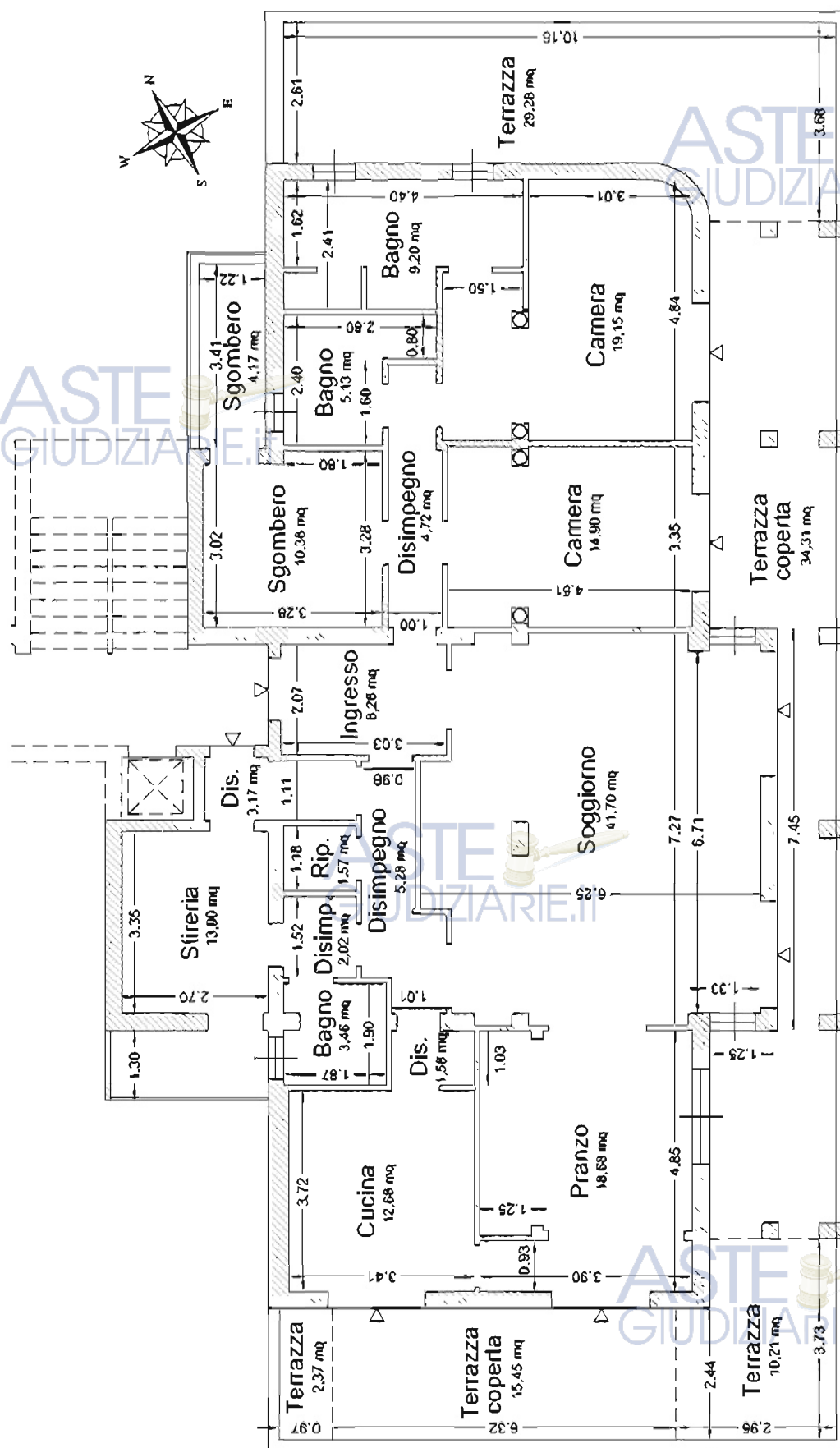


Foto 006 - Planimetria catastale 2017 - Pianta piano settimo



Abitazione sita a Cagliari in Via San Benedetto n.57, piano settimo distinta al NCEU al Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43 (ex Sub 36)		
Descrizione dei locali		Superficie utile
Piano settimo	Ingresso	6,26 mq
	Soggiorno	41,70 mq
	Pranzo	18,68 mq
	Cucina	12,68 mq
	Disimpegno	1,58 mq
	Disimpegno	5,28 mq
	Disimpegno	2,02 mq
	Bagno	3,46 mq
	Stireria	13,00 mq
	Ripostiglio	1,57 mq
	Disimpegno	3,17 mq
	Disimpegno	4,72 mq
	Sgombero	10,36 mq
	Sgombero	4,17 mq
	Camera 1	14,90 mq
	Bagno	5,13 mq
	Camera 2	19,15 mq
	Bagno	9,20 mq
	Terrazza coperta	49,76 mq
	Terrazza scoperta	41,86 mq

Seguono ora le foto dei vari ambienti acquisite durante il sopralluogo.



Foto 008 e 009 - Ingresso





Foto 010 - Soggiorno



Foto 011 - Soggiorno



Foto 012 – Disimpegno zona notte



Foto 013 – Disimpegno zona giorno





Foto 014 - Disimpegno cucina

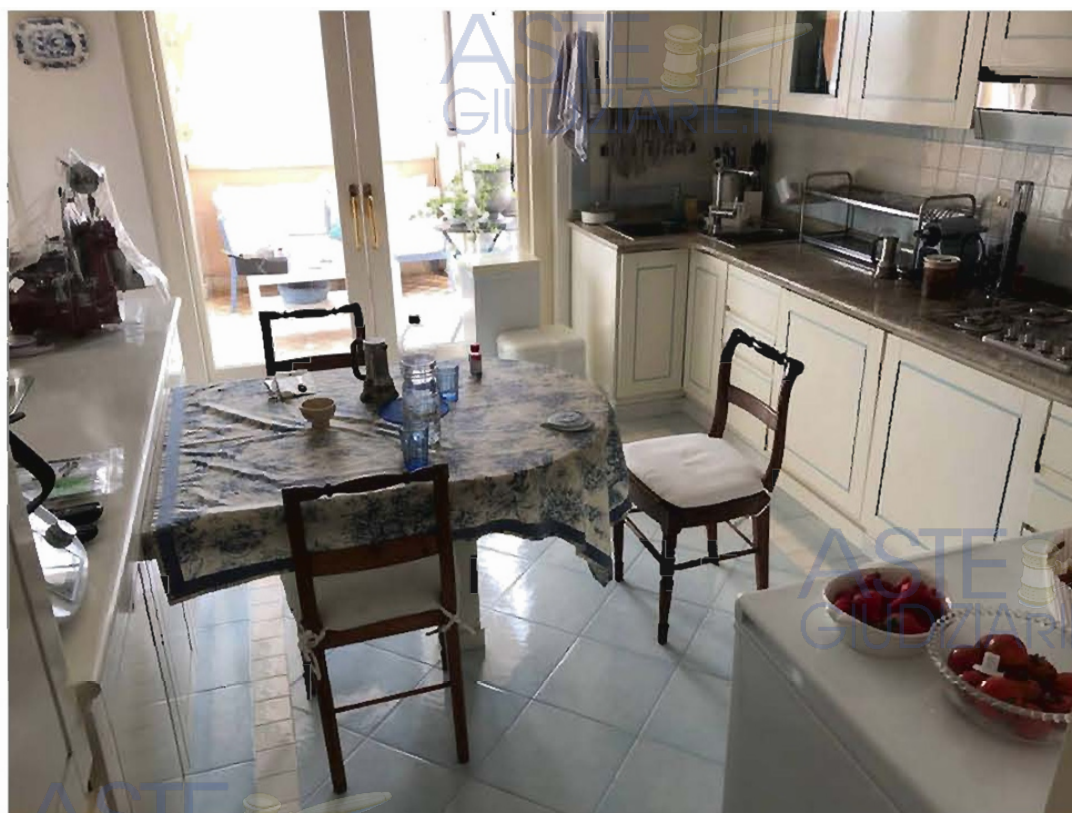


Foto 015 - Cucina





Foto 016 - Cucina



Foto 017 - Cucina

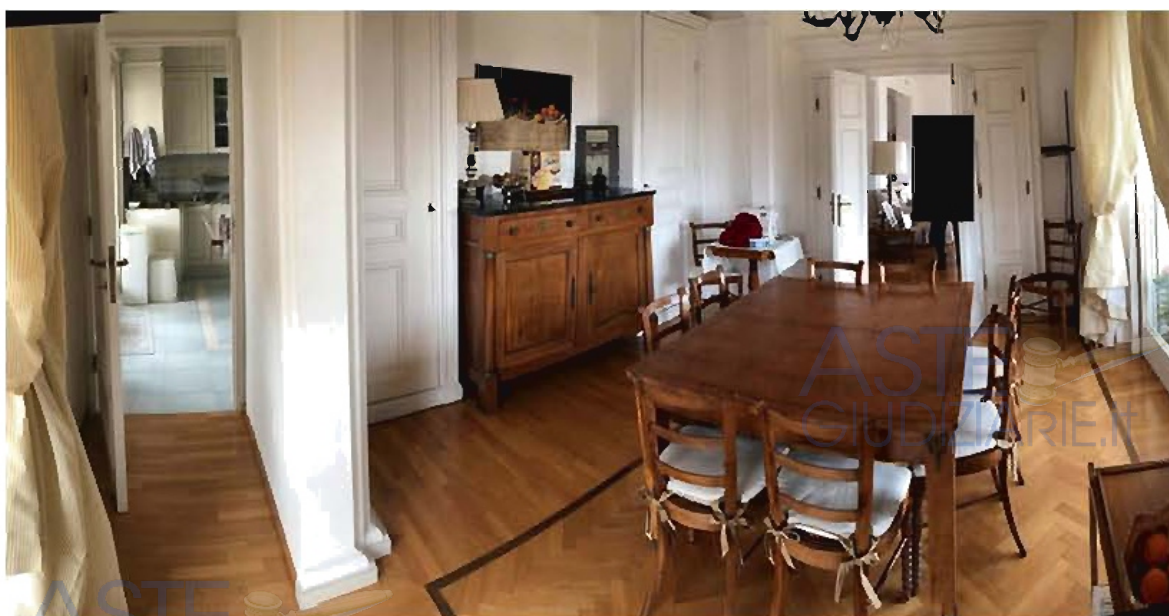


Foto 018 - Pranzo





Foto 019 - Pranzo

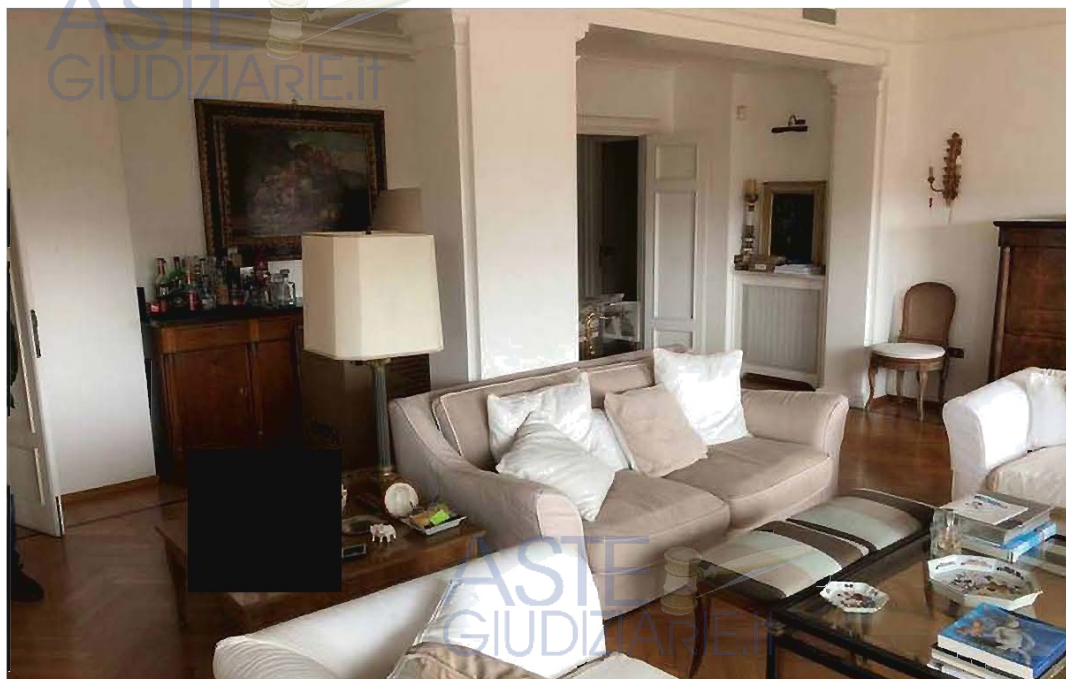
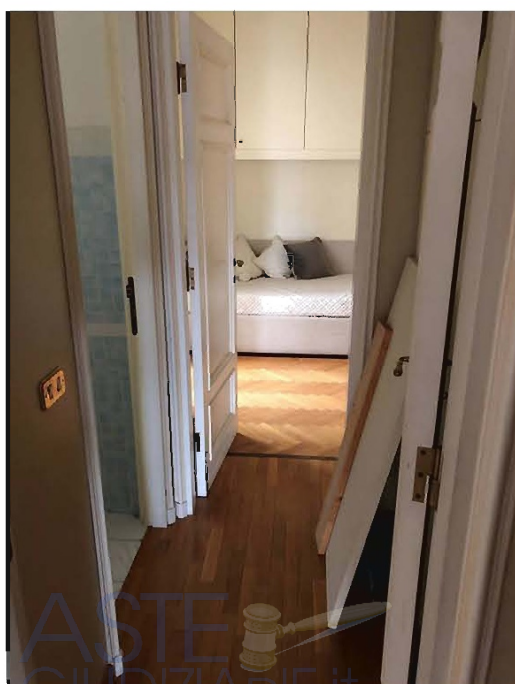


Foto 020 - Soggiorno



La foto a lato si riferisce al disimpegno della zona giorno che conduce alla stireria.

Sul lato sinistro è possibile scorgere la porta di accesso al bagno di servizio di cui seguiranno relative foto.

Chiuderanno la zona giorno le foto del ripostiglio e del disimpegno verso stireria e secondo ingresso.

Foto 021 – Disimpegno stireria



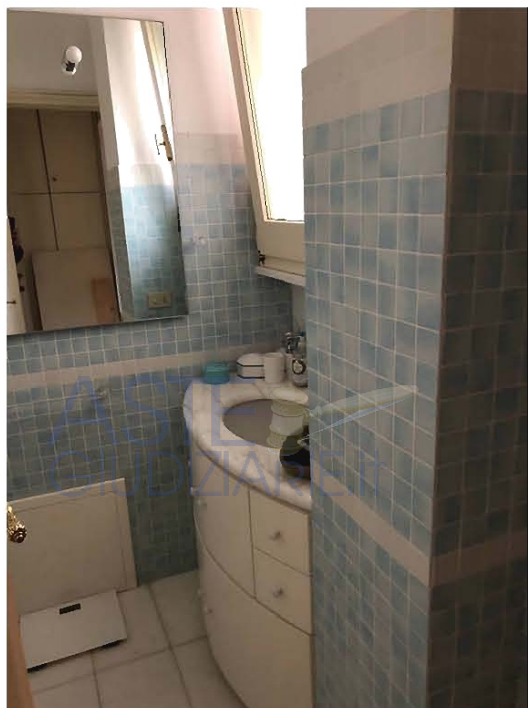


Foto 022 - Bagno zona giorno



Foto 023 - Bagno zona giorno



Foto 024 - Stireria

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 025 - Stireria



Il balcone comunicante con la stireria è chiuso con superfici finestate e la situazione sanata dal punto di vista urbanistico, come pure è avvenuto per il balcone del locale di sgombero nella zona notte.

Foto 026 - Stireria





Foto 027 - Ripostiglio zona giorno

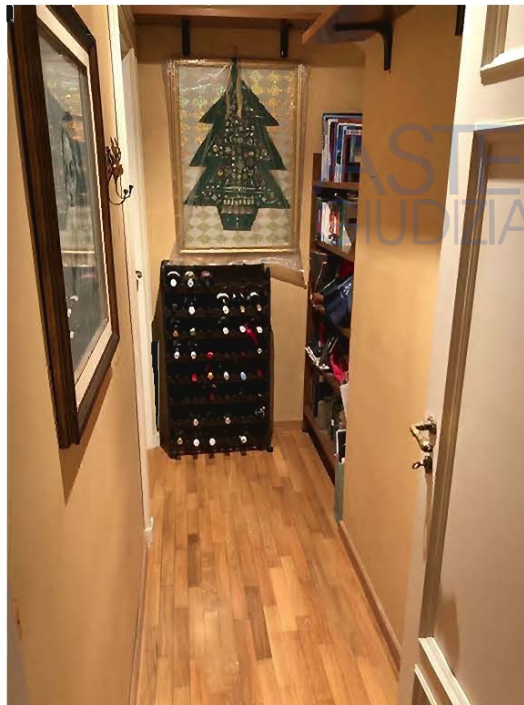


Foto 028 - Disimpegno secondo ingresso

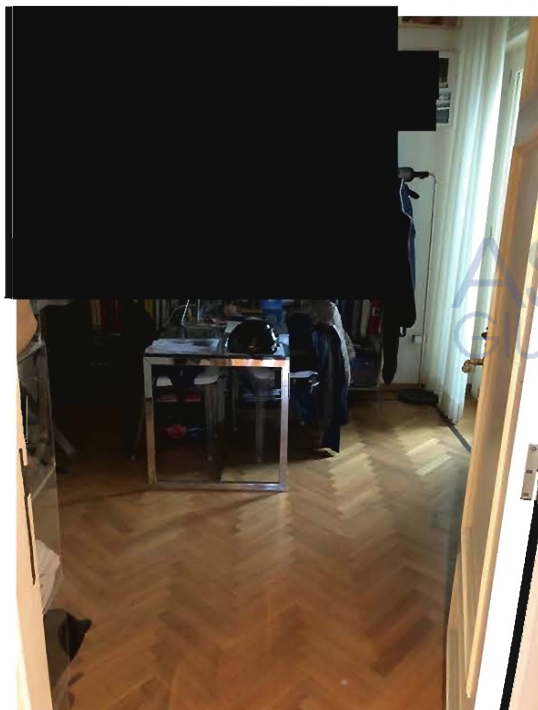


Foto 029 - Locale di sgombero



Foto 030 - Camera

La Foto 028 ritrae il disimpegno del secondo ingresso dell'appartamento, visibilmente inutilizzato e bloccato con una libreria (lato destro); sul lato opposto la porta che conduce al locale stireria. Frontalmente al locale di sgombero, l'accesso alla prima camera da letto (Foto 030).



Foto 031 - Camera

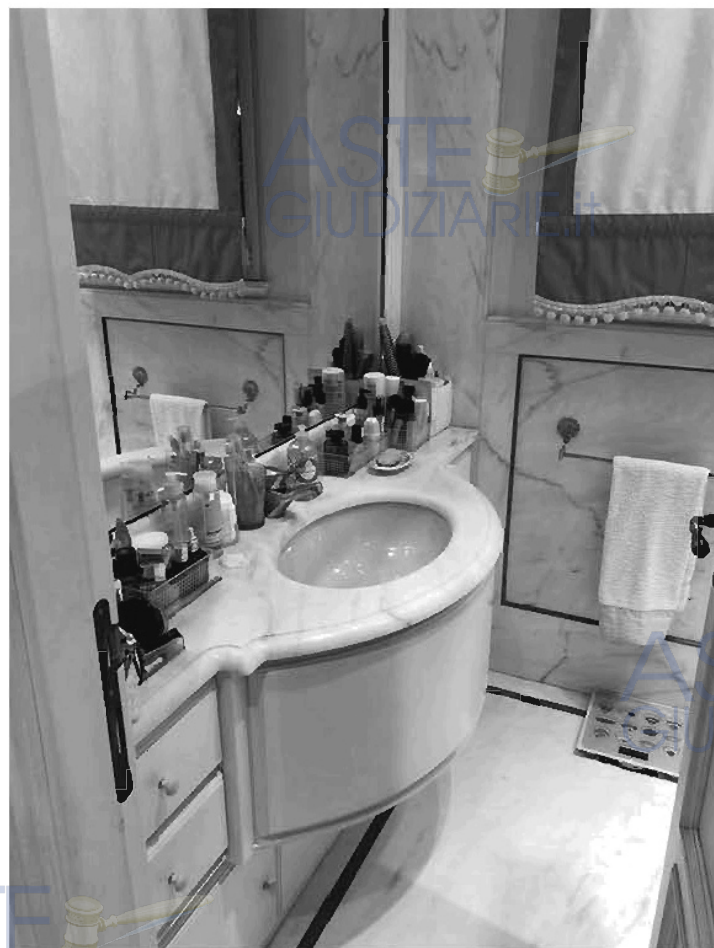


Foto 032 - Bagno zona notte





Foto 033 - Bagno zona notte

Frontalmente al bagno della zona notte, l'accesso alla camera padronale e relativo servizio igienico di pertinenza.



Foto 034 - Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 035 - Camera matrimoniale



Foto 036 - Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 037 - Bagno padronale



Foto 038 - Bagno padronale



Foto 039 - Bagno padronale



Foto 040 - Bagno padronale

Chiudono la sequenza fotografica alcune immagini della terrazza esterna coperta, dapprima sul lato sinistro uscendo dal soggiorno, quindi sul lato destro. L'ultima foto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



mostra la terrazza antistante la cucina, trasformata a veranda chiusa ma con tendaggi trasparenti facilmente amovibili.



Foto 041 - Terrazza



Foto 042 - Terrazza



Foto 043 - Terrazza

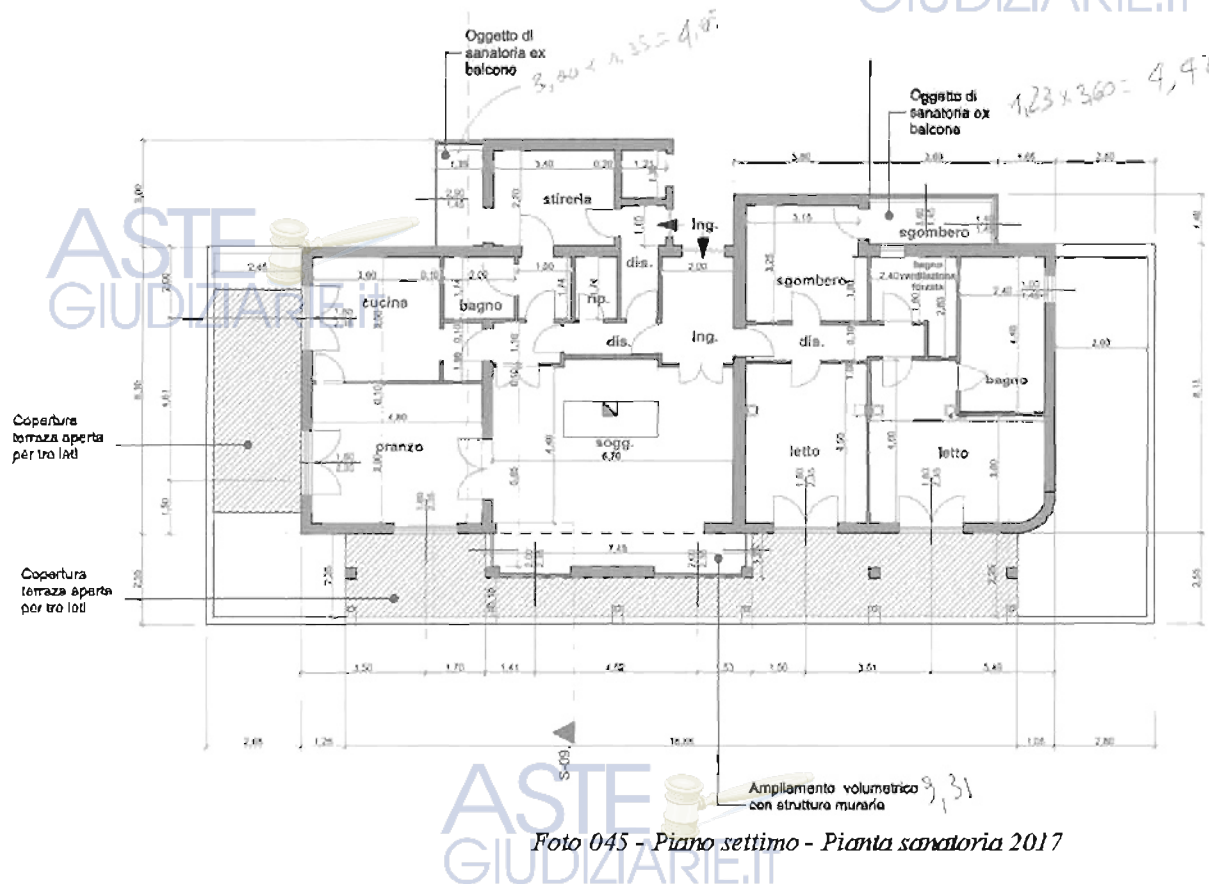


Foto 044 - Terrazza

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il Comune di Cagliari consentiva di perfezionare l'accesso agli atti (istanza del 24/11/2021) solamente in data 19/04/2022 e fra gli allegati all'istanza di condono di cui al prot.7688 del 25/01/2005 e assentita il 22/09/2017, era allegata la seguente planimetria:



Raffrontando con la situazione rilevata durante il sopralluogo e tralasciando ogni lieve modifica interna come nella sala da pranzo o nel bagno padronale, l'apertura in quest'ultimo di una nuova finestra non è trascurabile in quanto corrisponde a una modifica di prospetto e rende l'unità urbanisticamente non conforme. Probabilmente una modifica realizzata in corso d'opera e sfuggita al tecnico che ha presentato l'istanza di condono, essendo generalmente sanabile.

**3.7. Posti auto ubicati a Cagliari angolo via Luigi Amat – via Cugia,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168.**

I posti auto in esame sono ubicati a Cagliari al piano secondo interrato della autorimessa realizzata sotto la *via Luigi Amat* con accesso dalla rotatoria angolo *via Cugia* e sono distinti al NCEU al Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168.



Foto 001 - Google Earth - Vista aerea



Foto 002 - Google Earth - Vista esterna

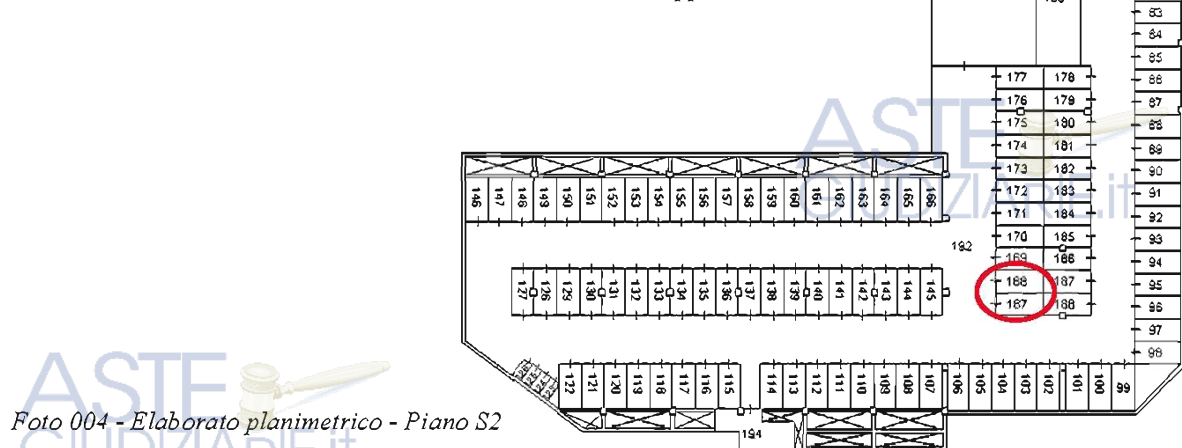
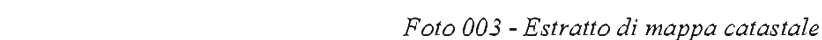
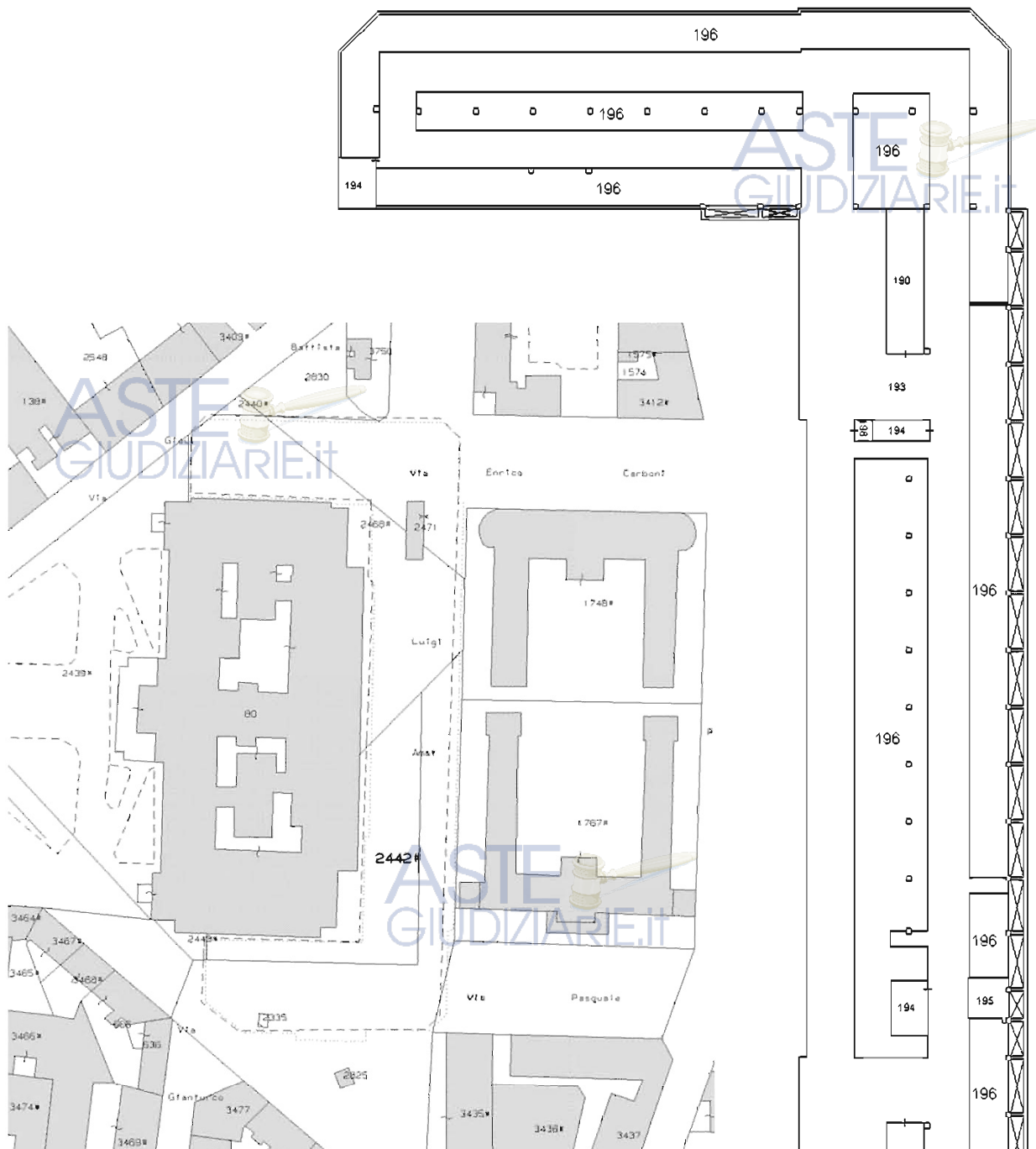




Foto 005 - Posto auto via Amat – Sub 168 – Stallo 236 – Misura 4,90 x 2,70 m



Foto 006 - Posto auto via Amat – Sub 167 – Stallo 237 – Misura 4,90 x 2,50 m

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4. CONFORMITÀ IDENTIFICATIVA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

4.1. Civile abitazione sita a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 n.1, distinta al NCEU Foglio 29 Mappale 648 Sub 2.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di *Capoterra* in località *Poggio dei Pini*, Strada 48 n.1, distinta al NCEU al Foglio 29 Mappale 648 Subalterno 2 (categoria A7, classe 2, vani 12, superficie catastale 320 mq), con zona giorno distribuita su un solo livello fuori terra e zona notte a quota rialzata, soprastante un piano seminterrato originariamente destinato a garage e attualmente adibito a tavernetta, cucina, bagno e ripostiglio, il tutto inserito in un contesto a verde e annessa piscina.

Proprietari sono () e
() nella misura di 1/2

ciascuno, coniugi in regime di comunione legale.

I dati indicati in pignoramento consentono una univoca identificazione del bene.



**4.2. Terreno agricolo ricadente nel Comune di Villasimius, via Santa Maria,
distinto al NCT Foglio 21 Mappali 38 e 496.**

Il terreno in oggetto è ubicato nel Comune di *Villasimius* nella *via Santa Maria* e distinto al NCT al *Foglio 21 Mappali 38 e 496* (*seminativi di classe 2, rispettivamente di 675 mq e 40 mq*). Originariamente facenti parte di un'unica particella di 715 mq (sempre identificata col Mappale 38), è stata frazionata in data 20/10/1986 nei mappali provvisori 38a e 38b che poi hanno assunto l'identificativo attuale (39 e 496 rispettivamente).

Il terreno è stato acquistato in data 21/03/1974 dal sig.

(, quota 1/1) in favore del sig.

(, quota 1/2) e del sig.

(, quota 1/2), attuali intestatari.

Il terreno confina a Nord-Ovest coi Mappali 37 e 495 (intestati al sig. ,

, quota 1/1), a Nord-Est col Mappale 239

(intestato alla sig.ra),

a Sud delimitato da un fitto canneto per tutta la lunghezza del canale d'acqua.

I dati indicati in pignoramento consentono una univoca identificazione del bene.



**4.3. Civile abitazione sita a San Gavino Monreale in via Armando Diaz n.11,
distinta al NCEU Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2.**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di *San Gavino Monreale* nella *via Armando Diaz n.11* (oggi *civico 17*), angolo *vico Armando Diaz* (oggi *via Cadorna*) distinta al NCEU al *Foglio 37 Mappale 628 Subalterni 1 e 2*.

Il Sub 1 indica in visura una civile abitazione composta da un piano terra e primo, categoria A2 classe 1 di 69 mq complessivi; il Sub 2 indica invece una civile abitazione sempre di due livelli fuori terra ma di categoria A4 classe 1 di 3 vani. Osservando le rispettive planimetrie catastali associate, queste sembrerebbero invertite.

Si rilevano inoltre alcune modifiche di prospetto intervenute nel fabbricato (occlusione finestra piano primo sul cortile interno e nuove finestre sulla *via Cadorna*) e alcune sopraelevazioni intervenute nel lato più interno.

Attualmente l'immobile risulta disabitato e intestato ai seguenti proprietari:

- (), quota 1/8;
- (), quota 1/8;
- (), quota 1/36;
- (), quota 1/4;
- (), quota 1/36;
- (), quota 1/36;
- (), quota 1/6;
- (), quota 1/12;
- (), quota 1/12;
- (), quota 1/12.

**I dati indicati in pignoramento, pur con le difformità menzionate, consentono una
identificazione univoca del bene.**

**4.4. Posti auto ubicati a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano S1,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54.**

I posti auto in esame sono ubicati nel Comune di *Cagliari* al piano seminterrato di un maggiore fabbricato sito nella via *San Benedetto n.57* e distinti al NCEU al *Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Subalterni 29, 53 e 54* (categoria C6, classe 4, di mq 12 il primo e mq 11 i restanti), con accesso da stradello privato trasversale alla pubblica via.

Proprietari del posto auto di cui al Sub 29 sono i coniugi () e (), nella misura di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

Intestatari dei posti auto di cui ai Sub 53 e 54 sono il sig. (, coniugato , quota 1/2 in separazione dei beni) e (, coniugata , quota 1/2 ricompresa in fondo patrimoniale costituito con rogito del 07/11/2011, rep.3600/2575).

L'elaborato planimetrico del 1972 schematizza la disposizione dei vari stalli e relativi numeri di interno: al Sub 29 risulta associato l'interno 9, ai Sub 53 e 54 associati rispettivamente gli interni 38 e 39.



**4.5. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano primo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12.**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di *Cagliari* al piano primo di un maggiore fabbricato sito nella via *San Benedetto n.57* e distinta al NCEU al *Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Subalterno 12* (categoria A2, classe 3, 8.5 vani), con accesso da stradello privato censito al Mappale 498. Il civico 57 in realtà identifica ben quattro differenti ingressi contraddistinti a loro volta da altrettante lettere dell'alfabeto. Nello specifico, il civico è il n.57A.

Originariamente censito al Mappale 1544 Sub 12, il fabbricato ha assunto l'attuale identificativo a seguito di bonifica catastale d'ufficio del 09/06/2008.

Intestatari dell'immobile sono i coniugi () e ()
(), nella misura di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

I dati indicati in pignoramento consentono una univoca identificazione del bene.

**4.6. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano settimo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43.**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di *Cagliari* al piano settimo di un maggiore fabbricato sito nella via *San Benedetto n.57* e distinta al NCEU al *Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Subalterno 43* (categoria A2, classe 3, 9.5 vani), con accesso da stradello privato censito al Mappale 498. Il civico 57 in realtà identifica ben quattro differenti ingressi contraddistinti a loro volta da altrettante lettere dell'alfabeto. Nello specifico, il civico è il n.57A.

Originariamente censito al Mappale 1544 Sub 36, il fabbricato ha assunto l'identificativo 2645 Sub 36 a seguito di bonifica catastale d'ufficio del 09/06/2008, cui è seguita variazione catastale per ampliamento in data 24/09/2016 che ha comportato la soppressione del Sub 36 in favore dell'attuale Sub 43.

Intestatari sono ()
e (), nella misura di 1/2
ciascuno in regime di separazione dei beni.

I dati indicati in pignoramento consentono una univoca identificazione del bene.



**4.7. Posti auto ubicati a Cagliari in via Luigi Amat n.2-6-10, piano S2,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168.**

I posti auto censiti al NCEU *Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168* identificano due stalli (identificati rispettivamente dai numeri 237 e 236) siti a Cagliari nell'autorimessa interrata sotto la via Amat, con accesso dalla rotatoria angolo via Cugia, ubicati al secondo livello interrato e correttamente individuati nell'elaborato planimetrico, entrambi di categoria C/6 classe 3 e consistenza di 12 mq, proprietà del Comune di Cagliari e concessi in diritto superficario all'esecutato () per l'intero, in regime di separazione dei beni, per anni 85 a far data dal 29/02/2000.

I dati indicati in pignoramento consentono una univoca identificazione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. CONFORMITÀ CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

5.1. Civile abitazione sita a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 n.1, distinta al NCEU Foglio 29 Mappale 648 Sub 2.

L'identificativo catastale di cui al NCEU *Foglio 29 Mappale 648 Sub 2* identifica correttamente l'immobile ubicato nel Comune di Capoterra in località Poggio dei Pini, strada 48 n.1, un villino a destinazione residenziale censito nella categoria A7 e classe 2.

Intestatari sono (,
quota 1/2) e (, quota 1/2)
coniugi in regime di comunione legale.

Quanto alla conformità della planimetria catastale, essa differisce dalla situazione assentita con C.E. n.140/2000 per alcune modifiche interne o cambi di destinazione d'uso (si pensi ad esempio al garage al piano seminterrato trasformato in magazzino o la dispensa adiacente la cucina trasformata in servizio igienico) e rappresenta più fedelmente la situazione rilevata durante il sopralluogo, pur ancora con qualche ulteriore lieve discordanza interna (vano studio convertito in ripostiglio, magazzino e stenditoio adibiti a taverna e cucina o lavanderia convertita in bagno).



**5.2. Terreno agricolo ricadente nel Comune di Villasimius, via Santa Maria,
distinto al NCT Foglio 21 Mappali 38 e 496.**

Gli identificativi catastali di cui al NCEU *Foglio 21 Mappali 38 e 496* identificano correttamente il terreno ubicato nel Comune di Villasimius nella *via Santa Maria*, un seminativo di classe 2 rispettivamente di 675 mq e 40 mq, derivanti da frazionamento del 20/10/1986, proprietà per 1/2 del sig. (

ASTE
GIUDIZIARIE.it

) e per la restante quota del sig. (

).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**5.3. Civile abitazione sita a San Gavino Monreale in via Armando Diaz n.11,
distinta al NCEU Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2.**

L'identificativo catastale di cui al NCEU *Foglio 37 Mappale 628 Sub 1 e 2* identifica un immobile censito in data 04/05/1940 e sito nel Comune di San Gavino Monreale angolo fra la via Armando Diaz n.11 e il vico Armando Diaz che nel corso degli anni è andato incontro a diverse modifiche non aggiornate catastalmente.

L'amministrazione comunale negli anni ha aggiornato la numerazione civica e l'originario n.11 nella *via Armando Diaz* è divenuto n.17; inoltre il *vico Armando Diaz* ha assunto la denominazione di *via Cadorna* e l'ingresso secondario nella corte del fabbricato è indicato dal civico 1.

Sono inoltre presenti alcune modifiche nel prospetto del fabbricato consistenti nella occlusione di alcune finestre prospettanti sulla corte e l'apertura di nuove direttamente sulla via Cadorna. Si aggiunga infine la realizzazione di nuovi volumi al piano primo in sopraelevazione alla parte interna del fabbricato.

Consultando le visure storiche acquisite, si osserva che il **Sub 1** è censito in categoria A2 e presenta una consistenza di 6,5 vani per complessivi 69 mq mentre il **Sub 2** è censito in categoria A4 e consistenza 3 vani; **le planimetrie associate ai rispettivi subalterni sembrerebbero invertite.**

Un'ultima osservazione sulle planimetrie associate ai due subalterni: in quella relativa al Sub 2 è indicata un'apertura di collegamento fra i due corpi di fabbrica che invece scompare in quella relativa al Sub 1.

Attualmente l'immobile risulta disabitato e intestato ai seguenti proprietari:

- (), quota 1/8;
- (), quota 1/8;
- (), quota 1/36;
- (), quota 1/4;
- (), quota 1/36;

- (), quota 1/36;
- (), quota 1/6;
- (), quota 1/12;
- (), quota 1/12;
- (), quota 1/12.

Alla luce di quanto su esposto, **il fabbricato non può definirsi conforme dal punto di vista catastale.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**5.4. Posti auto ubicati a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano S1,
distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54.**

Le unità censite al NCEU *Foglio 19 Sezione A Mappale 2642 Sub 29, 53 e 54* identificano tre posti auto ricavati al piano seminterrato di un maggiore fabbricato sito a Cagliari nella via San Benedetto n.57.

Non essendo state trovate planimetrie catastali associate, l'unico documento utile per individuarne l'esatta posizione è l'elaborato planimetrico datato 29/02/1972 nel quale sono indicati i vari numeri di interno: al Sub 29 (12 mq) è associato l'interno 9; al Sub 53 (11 mq) è associato l'interno 38 e al Sub 54 (11 mq) è associato l'interno 39.

Quanto agli intestatari dei singoli subalterni, si ha:

Sub 29: proprietà per intero dei coniugi (, quota 1/2) e (, quota 1/2) in regime di comunione legale;

Sub 53 e 54: proprietà per 1/2 dell'esecutato () e della sig.ra (, quota 1/2).

I posti auto risultano dunque regolarmente censiti catastalmente.

**5.5. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano primo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 12.**

L'identificativo catastale di cui al NCEU *Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 (ex Mappale 1544) Sub 12* identifica una civile abitazione ubicata al piano primo di un maggiore fabbricato sito a Cagliari nella via San Benedetto n.57, di categoria A2 classe 3 e consistenza 8,5 vani, proprietà dei coniugi (, quota 1/2) e (, quota 1/2) in regime di comunione legale.

Catastalmente l'immobile differisce dalla situazione rilevata al momento del sopralluogo per alcune modifiche interne riguardanti principalmente gli ambienti identificati come cucina (spostata centralmente), ripostiglio e bagno, oltre che per l'ampliamento rilevato nella Camera n.1.



**5.6. Civile abitazione sita a Cagliari in via San Benedetto n.57, piano settimo,
distinta al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2645 Sub 43.**

L'identificativo catastale di cui al NCEU *Foglio 19 Sezione A Mappale 2645* (*ex Mappale 1544*) **Sub 43** (*ex Sub 36*) identifica una civile abitazione ubicata al piano settimo (attico) di un maggiore fabbricato sito a Cagliari nella via San Benedetto n.57, di categoria A2 classe 3 e consistenza 9,5 vani, proprietà per intero dei coniugi (, quota 1/2) e (, quota 1/2) in regime di separazione dei beni.

Catastralmente l'immobile potrebbe definirsi conforme alla situazione rilevata durante il sopralluogo, salvo piccole differenze interne di misurazione, se non fosse per la presenza di una seconda superficie finestrata nel bagno padronale.



5.7. Posti auto ubicati a Cagliari in via Luigi Amat n.2-6-10, piano S2,

distinti al NCEU Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168.

Le unità censite al NCEU *Foglio 19 Sezione A Mappale 2470 Sub 167 e 168* identificano due posti auto siti a Cagliari nell'autorimessa interrata sotto la *via Amat*, con accesso dalla rotatoria angolo *via Cugia*, ubicati al secondo livello interrato e correttamente individuati nell'elaborato planimetrico, entrambi di categoria C/6 classe 3 e consistenza di 12 mq, proprietà del Comune di Cagliari e concessi in diritto superficario all'esecutato () per intero e in regime di separazione dei beni, per anni 85 a far data dal 29/02/2000. **I due posti auto risultano catastalmente conformi.**



6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E
CONFORMITÀ EDILIZIA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

6.1. Civile abitazione sita a Capoterra in località Poggio dei Pini, Strada 48 n.1,
distinta al NCEU Foglio 29 Mappale 648 Sub 2.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade attualmente in Zona C1c di espansione residenziale pianificata, con un indice di fabbricabilità territoriale di 0,6 mc/mq.

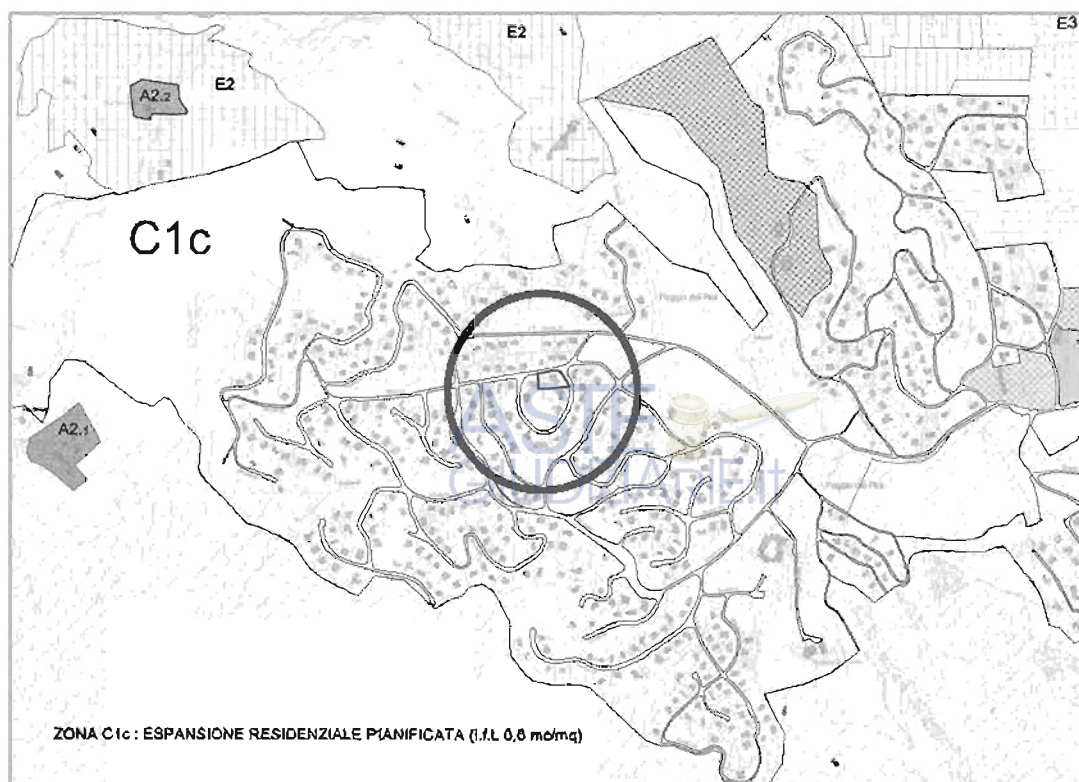


Foto 089 - Zonizzazione Poggio dei Pini

In origine, all'atto della stipula della convenzione di lottizzazione edilizia fra il Comune di Capoterra e la "Poggio dei Pini – Società cooperativa a r.l." in data 14/04/1970 (rep.2960, registrata a Cagliari il 23/04/1970 al n.5400), l'area nota come *Anello di Bellavista* ricadeva in *Zona C3* dello strumento urbanistico (come da certificato di destinazione urbanistica di cui al protocollo n.8488/M del 13/12/1999) e in *Ambito 2C* del Piano Territoriale Paesistico n.11 del Marganai.

Il Lotto n.114 acquistato in data 04/12/1982 dal sig. _____ (nato a _____ il _____) con rogito *Alessandro Porru* dalla società “Poggio dei Pini – Società Cooperativa a r.l.” consisteva in un terreno edificabile di 1815 mq censito in Catasto al Foglio 29 Mappale 103/a e assoggettato alle limitazioni previste dal regolamento dello Statuto Sociale (delibera Consiglio di Amministrazione n.84 del 19/09/1969 e successive modificazioni, trascritto al n.27357/22310 in data 22/12/1982).

Su progetto del geom. _____ (Collegio dei Geometri di Cagliari, n. _____), in data 24/06/1982 il sig. _____ presentava istanza di **Concessione Edilizia n.71** a edificare una villetta unifamiliare che il Sindaco rilasciava in data 09/09/1982, previo parere positivo della Commissione Edilizia del 11/06/1982 e della Soprintendenza del 06/08/1982.

Con **Concessione Edilizia n.187** su progetto di variante del 11/04/1989 a firma del geom. _____ (Collegio dei Geometri di Cagliari, n. _____), si autorizzava il sig. _____ ad alcune modifiche interne e di prospetto, alla realizzazione di un locale caldaia al piano interrato, di un ombreggio ligneo sui prospetti anteriore e posteriore, alla eliminazione della fossa settica non perdente in favore dell’allaccio diretto all’impianto fognario della lottizzazione. La volumetria complessiva sviluppata ammontava a 648,78 mc rispetto ai 659,06 mc massimi realizzabili.

La “Poggio dei Pini – Società cooperativa a r.l.”, all’atto di acquisto dei rispettivi lotti, aveva assegnato in godimento decennale ad alcuni dei Soci interessati alcune porzioni di reliquato verde e, non avendone revocato il possesso alla scadenza, queste sono state trasferite in proprietà ai Soci medesimi.

In data 24/02/1997 infatti il sig. _____, con rogito *Alessandro Porru* (rep.43025/10696), acquistava dalla “Poggio dei Pini – Società cooperativa a r.l.” la porzione di *reliquato verde* di 790 mq censita al Foglio 29 Mappale 115 (ex 115/a) a lui spettante, con obbligo di manutenzione o sistemazione a verde, in nessun caso frazionabile o cedibile parzialmente o separatamente.

In data 11/01/2000 i coniugi _____ e _____, in regime di comunione legale, previo contratto preliminare del 22/12/1999 presso il Notaio *Gianni*