



## TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

VOLUME N.9

LOTTO N.13\_ BENI N.20-21-22



TERRENI E ABITAZIONE IN SOLANAS, FRAZIONE DI SINNAI (CA)

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ING. FEDUZI ALESSANDRA, NELL'ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N.396/2016 DEL R.G.E.



promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 3  |
| Premessa.....   | 3  |
| Lotto 13 .....  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 4  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 4  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 7  |
| Descrizione.....  | 8  |
| Confini .....   | 8  |
| Consistenza .....   | 8  |
| Stato conservativo.....   | 10 |
| Dati Catastali .....  | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 11 |
| Normativa urbanistica.....  | 11 |
| Regolarità edilizia.....  | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 14 |
| Composizione lotto.....   | 16 |
| Titolarità .....  | 17 |
| Stato di occupazione .....  | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 18 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 18 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 19 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 23 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 396/2016 del R.G.E..... | 23 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....      | 25 |
| ELENCO ALLEGATI LOTTO N.13 (BENI nn.20-21-22).....                | 26 |



## INCARICO



All'udienza del 13/12/2019, il sottoscritto Ing. Feduzi Alessandra, con studio in Via Oristano, 21 - 09028 - Sestu (CA), email [ing.alessandrafeduzi@gmail.com](mailto:ing.alessandrafeduzi@gmail.com), PEC [alessandra.feduzi@ingpec.eu](mailto:alessandra.feduzi@ingpec.eu), Tel. 070238874, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Cagliari (CA) - via Sonnino n.189-191, piano terra
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 10** - Rudere ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - località Macchione
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Carloforte (SU) - località Stagnetto
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Quartucciu (CA) - località Separassiu, via dei Lilium
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Quartucciu (CA) - località Gannì, SP 94
- **Bene N° 15** - Edificio scolastico ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Amerigo Vespucci n.19-21-23-25
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - località Gannì
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - località Gannì
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via dei Papaveri
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose
- **Bene N° 22** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose, 12 -- via dei Papaveri, 1





LOTTO 13



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con l'atto di pignoramento, rep.4742/2016, notificato in data 23/08/2016 alle debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pubblicato nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 21/09/2016 con i nn. di RG/RP 26238/20013, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva di sottoporre ad esecuzione forzata, tra gli altri, il seguente bene immobile:

- diritto di proprietà della quota di 1/1 del TERRENO sito in comune di SINNAI, frazione di SOLANAS, censito nel Catasto Terreni di Sinnai al Foglio 85 Mappale 1694;
- diritto di proprietà della quota di 1/1 del TERRENO sito in comune di SINNAI, frazione di SOLANAS, censito nel Catasto Terreni di Sinnai al Foglio 85 Mappale 1696;
- diritto di proprietà della quota di 1/1 dell'IMMOBILE (abitazione in villini) sito in comune di SINNAI, frazione di SOLANAS, censito nel Catasto Fabbricati di Sinnai al Foglio 85 Mappale 1695.

Così come disposto dall'art.567, comma 2, del codice di procedura civile, il creditore procedente ha depositato il "certificato notarile" redatto dal notaio Gianmassimo Sechi in data 10/01/2017.

Nel "certificato notarile" questi immobili oggetto di pignoramento sono identificati come "IMMOBILI n.9.6 - 9.7 - 9.8", degli stessi è riportata l'identificazione catastale secondo le risultanze catastali alla data del 21/09/2016, che risulta coincidente con quella riportata nell'atto di pignoramento.

I dati catastali riportati nel "certificato notarile" coincidono con quelli riportati nelle visure catastali (All. n.2), eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi Catastali (catasto terreni-fabbricati) ed aggiornate al 11/01/2025.

Per quanto riguarda le Formalità Pregiudizievoli, considerato che il "certificato notarile" riguarda accertamenti eseguiti a tutto il 21/09/2016, in data 13/01/2025 è stata eseguita una ispezione ipotecaria per il nominativo della debitrice (All. n.3), dalla quale non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già elencate nella suddetta relazione notarile.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti   |            |               |             |
|----------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/03/1974 | **** Omissis **** | compravendita  |            |               |             |
|                |                   | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Albino Vallebona   | 09/03/1974 | 128926        | 8500        |
|                |                   | Trascrizione   |            |               |             |
|                |                   | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Conservatoria dei RR.II. di Cagliari                       | 29/03/1974 | 6920          | 6013        |
|                |                   | Registrazione  |            |               |             |
| Dal 28/04/2010 | **** Omissis **** | Presso   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |  |            |               |             |
|                |                   | accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario |            |               |             |
|                |                   | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |



|                |                   |   |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
|                |                   | Tribunale Ordinario di Cagliari                       | 09/11/2009  | 5169                 |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                   |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Conservatoria dei RR.II. di Cagliari                  | 28/04/2010  | 14428                | 9297               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                  |             |                      |                    |
| Dal 08/06/2010 | **** Omissis **** | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | <b>Denuncia di successione in virtù di testamento</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Pierfrancesco Clarkson                                | 01/06/2010  | 2857                 |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                   |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   |   |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                  |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 29/11/2010 | **** Omissis **** | Ufficio del Registro di Cagliari                      | 08/06/2010  | 730                  | 9990               |
|                |                   | <b>Denuncia di successione in virtù di testamento</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Pierfrancesco Clarkson                                | 01/06/2010  | 2857                 |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                   |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Conservatoria dei RR.II. di Cagliari                  | 29/11/2010  | 39419                | 25058              |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                  |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 03/01/2011 | **** Omissis **** | Ufficio del Registro                                  | 05/08/2010  | 1023                 | 9990               |
|                |                   | <b>Denuncia di successione in virtù di testamento</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Pierfrancesco Clarkson                                | 01/06/2010  | 2857                 |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                   |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Conservatoria dei RR.II. di Cagliari                  | 03/01/2011  | 91                   | 77                 |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                  |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 08/03/2023 | **** Omissis **** | Ufficio del Registro                                  | 19/08/2010  | 1071                 | 9990               |
|                |                   | <b>Denuncia di successione in virtù di testamento</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Pierfrancesco Clarkson                                | 01/06/2010  | 2857                 |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                   |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Conservatoria dei RR.II. di Cagliari                  | 08/03/2023  | 7869                 | 5729               |



|  |  | Registrazione        |            |         |         |
|--|--|----------------------|------------|---------|---------|
|  |  | Presso               | Data       | Reg. N° | Vol. N° |
|  |  | Ufficio del Registro | 22/02/2022 | 34      | 9990    |

Nell'anno 1974, con atto notaio Albino Vallebona, rep.128926 del 09/03/1974, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava un terreno di 1.880 mq censito al catasto terreni al Fg.85 mappale 43 sub. E (All. n.4).

Dopo averlo frazionato in due particelle, 363 di 940 mq e 364 di 940 mq, il medesimo soggetto vendeva la particella 364 a terzi (atto notaio Antonio Saba del 18/10/1979, trascritto a Cagliari il 26/10/1979 ai nn.18817/15624 - All. n.4) e manteneva per sé la particella 363. Tuttavia, i proprietari delle particelle 363 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e 364 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sorella di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) realizzavano una costruzione residenziale bifamiliare. Successivamente, entrambe le particelle vennero frazionate. La particella 363, che qui interessa, veniva frazionata in tre mappali, 1694, 1695 e 1696. Sulla particella 1695 del catasto terreni insiste la porzione "A" della costruzione bifamiliare, censita al catasto fabbricati sempre con il mappale 1695, mentre la porzione "B" dello stesso fabbricato insiste sull'attiguo mappale 1692 estraneo alla procedura (derivato per frazionamento dal mappale 364 ceduto a terzi).

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, marito della debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è deceduto in data 25/08/2009, lasciandogli a succedere la moglie e le due figlie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che in data 09/11/2009 hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario (senza immobili), davanti al Tribunale di Cagliari rep.5169, trascrizione del 28/04/2010 al n.14428 di R.g. e al n.9297 di R.p. (All. n.4).

In data 07/06/2010 il notaio Pierfrancesco Clarkson, registrava al n.3020 il testamento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pubblicato dallo stesso notaio in data 01/06/2010 rep.2857/02469 (All. n.4).

Quindi in data 08/06/2010, in virtù del testamento, fu presentata la denuncia di successione n.730/2010, a favore della debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nominata dal marito sua erede universale, senza immobili.

Questa prima denuncia di successione, non trascritta, fu integrata con le seguenti denunce integrative:

- denuncia di successione n.1023 registrata il 05/08/2010 e trascritta a Cagliari il 29/11/2010 ai nn.39419/25058, con immobili, escluso però quello pignorato (CF/CT Fg.85 M.363, da cui sono derivati per frazionamento i seguenti mappali: CF Fg.85 M.1695 - CT Fg.85 M.1694-1696);
- denuncia di successione n.1071 registrata il 19/08/2010 e trascritta il 03/01/2011 ai nn.91/77, con immobili e tra i quali quello pignorato (CF/CT Fg.85 M.363, da cui sono derivati per frazionamento i seguenti mappali: CF Fg.85 M.1695 - CT Fg.85 M.1694-1696);
- denuncia di successione n.34 registrata il 22/08/2022 e trascritta il 08/03/2023 ai nn.7869/5729, con immobili e tra i quali quello pignorato (CF/CT Fg.85 M.363, da cui sono derivati per frazionamento i seguenti mappali: CF Fg.85 M.1695 - CT Fg.85 M.1694-1696).

Nell'anno 2017 le signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno rinunciato puramente e semplicemente all'eredità relitta del defunto padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che aveva disposto delle sue sostanze con testamento pubblicato a ministero del notaio Pierfrancesco Clarkson in data 01/06/2010 rep.2857 e registrato a Cagliari il 07/06/2010 con il n.3020. Quest'ultimo atto di rinuncia non è stato trascritto, così come risulta dalle ispezioni ipotecarie eseguite per la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (All. n.4).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di condanna di euro 14.950,00  
Iscritto a Cagliari il 09/03/2015  
Reg. gen. 6488 - Reg. part. 741  
Quota: intera proprietà  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Cagliari  
Data: 17/01/2015  
N° repertorio: 192
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di condanna di euro 339.947,85  
Iscritto a CAGLIARI il 09/03/2015  
Reg. gen. 6487 - Reg. part. 740  
Quota: intera proprietà  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Cagliari  
Data: 17/01/2015  
N° repertorio: 192

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Cagliari il 08/08/2002  
Reg. gen. 38896 - Reg. part. 30874  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**SEZIONE D-Ulteriori informazioni:** Trattasi di atto di citazione per adempimento di obbligazioni scaturente dalla stipula di atto preliminare di compravendita relativo alla abitazione sita in loc. Solanas, non ancora censita al catasto urbano, il cui termine di adempimento scadeva nel dicembre del 2001. la casa è composta da scantinato di circa mq. 60, piano terra di mq. 90 circa con ingresso, scala che conduce al primo piano, salone, camera, cucina, bagno e loggiato e, al primo piano andito, tre camere da letto, ripostiglio, due bagni e loggiato, confinante con cardia santina per due lati e strada comunale.

**NOTE:** il mappale 363 è il precedente identificativo dell'attuale mappale 1695 (abitazione con giardino pertinenziale). La trascrizione è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, allora proprietario del bene e defunto marito della debitrice. Questa trascrizione è datata 08/08/2002, cioè risale a più di 20 anni fa, e non presenta annotazioni a margine. Secondo quanto affermato dalla debitrice questa formalità si riferisce alla causa già iscritta al n.5564/2002 del RG del Tribunale di Cagliari, interrotta in data 14/05/2014 e passata in archivio in data 28/05/2014.

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 21/09/2016  
Reg. gen. 26238 - Reg. part. 20013  
Quota: intero nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**DESCRIZIONE****VOLUME N.9**

Questo elaborato si riferisce al Lotto n.13, costituito dai Beni nn.20-21-22, accorpati ed ubicati nel territorio comunale di Sinnai, nella frazione costiera di Solanas, nella via delle Rose, angolo via dei Papaveri.

Il Bene n.20 (CT Fg.85 M.1694) è un terreno di superficie catastale pari a 85 mq, ricade sulla strada sterrata che confina con la recinzione del Bene n.22 (abitazione con giardino recintato), cioè nella via dei Papaveri, cioè esternamente al perimetro dello stesso bene (mapp. 1695).

Il Bene n.21 (CT Fg. 85 M.1696) è un terreno di superficie catastale pari a 94 mq, ricade sulla strada asfaltata che confina con la recinzione del Bene n.22 (abitazione con giardino recintato), cioè nella via delle Rose, cioè esternamente al perimetro dello stesso bene (mapp. 1695).

Il Bene n.22 è un'abitazione (porzione "A" di una costruzione bifamiliare) su tre livelli (seminterrato-rialzato-primo), censita al Catasto Fabbricati Fg.85 M. 1695, con accessi dalla via delle Rose n.12 e dalla via dei Papaveri, 1.

**CONFINI**

I mappali 1695 (abitazione con giardino recintato), 1694 (terreno su strada sterrata - via dei Papaveri) e 1696 (terreno su strada asfaltata - via delle Rose) sono accorpati tra loro, ma i mappali 1694 e 1696, ricadenti su strada dovrebbero essere esterni alla recinzione del giardino pertinenziale dell'abitazione, quest'ultima contraddistinta con il mappale 1695. Ad ogni modo la proprietà confina per due lati con la strada, cioè con via delle Rose e con lo stradello sterrato di accesso al mare (via dei Papaveri).

Inoltre, l'abitazione (porzione "A" di una costruzione bifamiliare) su tre livelli (seminterrato-rialzato-primo), confina con l'attiguo mappale 1692 (area con sovrastante porzione "B" della medesima costruzione bifamiliare, estranea alla procedura) e con il mappale 469 (area con sovrastante fabbricato estraneo alla procedura).

**CONSISTENZA****Bene n° 20 - Terreno ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via di Papaveri**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno su strada                            | 85,00 mq         | 85,00 mq         | 0,00         | 0,00 mq                  | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>0,00 mq</b>           |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>0,00 mq</b>           |          |       |

**Bene n°21 - Terreno ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via delle Rose**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno su strada                            | 94,00 mq         | 94,00 mq         | 0,00         | 0,00 mq                  | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>0,00 mq</b>           |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>0,00 mq</b>           |          |       |



**Bene n°22** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via delle Rose, 12 - via dei Papaveri, 1

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano        |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------|
| Cantina                                      | 84,30 mq         | 107,60 mq        | 0,25         | 26,90 mq                 | 2,35 m  | seminterrato |
| Abitazione                                   | 85,50 mq         | 100,50 mq        | 1,00         | 100,50 mq                | 3,00 m  | rialzato     |
| Loggiato                                     | 66,60 mq         | 70,90 mq         | 0,20         | 14,18 mq                 | 0,00 m  | rialzato     |
| Abitazione                                   | 67,40 mq         | 80,30 mq         | 1,00         | 80,30 mq                 | 0,00 m  | primo        |
| Loggiato                                     | 14,50 mq         | 16,20 mq         | 0,30         | 4,86 mq                  | 0,00 m  | primo        |
| Giardino                                     | 562,00 mq        | 560,00 mq        | 0,10         | 56,00 mq                 | 0,00 m  |              |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>282,74 mq</b>         |         |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              |         | <b>%</b>     |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>282,74 mq</b>         |         |              |

I mappali 1694 (Bene n.20) e 1696 (Bene n.21) sono esterni alla recinzione del mappale 1695 e ricadono in aeree destinate alla viabilità a servizio della zona urbanistica "B2", zona in cui ricade invece il mappale 1695.

Il mappale 1695 (Bene n.22) è una abitazione, la porzione "A" di un fabbricato bifamiliare, è dotata di un giardino pertinenziale che la circonda per tre lati.

Tutti i mappali sono pignorati per la quota pari all'intero, anche se l'unico in possesso della debitrice è il mappale 1695 (abitazione con giardino pertinenziale).

Secondo quanto riferito dalla stessa debitrice il passaggio pedonale, che dalla strada sterrata diretta alla spiaggia (via dei Papaveri) conduce all'attiguo mappale 1692 (porzione "B" dello stesso fabbricato bifamiliare con giardino di pertinenza, di terzi estranei alla procedura), è stato ricavato sul fondo del mappale 1695 (al confine con il mappale 469 di terzi estranei alla procedura) senza eseguire alcun frazionamento catastale della stessa particella 1695. Peraltro, questo passaggio è rappresentato nella TAV.1 del progetto approvato con la C.E. n.32/2002 (All. n.5).

Il giardino che circonda l'abitazione è interamente recintato con un muretto basso sormontato da una ringhiera metallica in cui sono stati ricavati due accessi carrabili chiusi da cancelli in metallo, uno dalla via delle Rose, l'altro dalla strada sterrata diretta al mare (via dei Papaveri).

La destinazione d'uso catastale di questa u.i. è quella di abitazione in villini (cat. A/7). La distribuzione dello stesso immobile nella planimetria catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo. Come detto l'abitazione è la porzione "A" di un fabbricato bifamiliare, che si sviluppa su tre livelli, piani seminterrato, rialzato e primo, distribuiti come di seguito esposto.

#### PIANO SEMINTERRATO.

Questo piano non è direttamente collegato con gli altri piani del fabbricato, ma è accessibile solo dal giardino attraverso una rampa ed una scala ad essa affiancata. In questo livello sono presenti sei locali ed un bagno. L'altezza interna di questo piano è pari a circa 2,35 m.

#### PIANO RIALZATO.

Questo livello consta di un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere, un bagno ed un vano scala che conduce al primo piano. Questo piano è corredato di un ampio loggiato che fronteggia gli ambienti cucina e ingresso-pranzo-soggiorno. L'altezza interna di questo piano è pari a circa 3,00 m.

#### PIANO PRIMO.

In questo ultimo livello si trovano quattro camere, due bagni ed un ampio disimpegno, oltre che un loggiato di discrete dimensioni. L'altezza interna di questo livello è variabile da ambiente ad ambiente, dato che la copertura del fabbricato è del tipo a falde ed è abbastanza articolato. Pertanto, si hanno altezze interne che vanno da un minimo di 2,30 m alle imposte delle falde ad un massimo di 3,20 m ai colmi delle stesse.

Completa l'immobile anche un'ampia area libera che circonda l'abitazione per tre lati. Quest'area è sistemata a giardino con alberature imponenti (pino marittimo) ubicate lungo due dei lati del lotto.

Il mappale 1695 aveva in origine una superficie catastale pari a 761 mq, che si sono ridotti a circa 730 mq al netto dell'ingombro della servitù di passaggio delimitata e recintata. Considerando che l'impronta del fabbricato sul lotto è pari a circa 170 mq, l'area libera destinata a giardino è pari a circa 560 mq.

Per una migliore comprensione della consistenza del Bene n.22, ma anche dei Beni nn.20-21 (aree su strada), si rimanda alla planimetria catastale (All. n.2) e agli elaborati redatti dalla scrivente, rappresentanti lo stato dei Beni costituenti questo Lotto n.13 alla data del sopralluogo (All. n.6).

Si precisa che tutte le misure indicate negli elaborati redatti dalla scrivente sono misure indicative desunte dal rilievo eseguito sulla scorta degli elaborati grafici catastali e/o di progetto disponibili, cioè non derivano da un rilievo topografico di dettaglio del lotto e del fabbricato.

## STATO CONSERVATIVO

Per quanto riguarda l'abitazione su tre livelli (Bene n.22), in occasione del sopralluogo si è riscontrato che i piani rialzati e primo ad uso residenziale, nel complesso si trovavano in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente che denotava, comunque, la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento e, in generale, una qualità edilizia ordinaria.

Diversamente, il piano seminterrato, avente una destinazione d'uso non residenziale, si presentava al momento del sopralluogo in uno stato conservativo mediocre a causa delle evidenti risalite di umidità presenti sulle murature (perimetrali ed interne) e delle infiltrazioni di acqua provenienti dai serramenti (finestre a vasistas).

Esternamente, l'area cortilizia di pertinenza si presentava sistemata in parte a giardino, in parte pavimentata, con rampe scale e muretti di collegamento tra le parti del lotto (All. n.1-fotografie).

## DATI CATASTALI

**Bene n° 20** - Terreno ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via di Papaveri

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 85                   | 1694  |      |       |                     | strada  |        | 00.00.85             | 0,57               | 0,42            |          |

**Bene n°21** - Terreno ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via delle Rose

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 85                   | 1696  |      |       |                     | strada  |        | 00.00.94             | 0,63               | 0,46            |          |

**Bene n°22** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via delle Rose, 12 - via dei Papaveri, 1

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano  | Graffato |
|                         | 85     | 1695  |      |                     | A7        | 8      | 12,5 vani   | 232                  | 1517,09 | S1-T-1 |          |

### Corrispondenza catastale

Gli estremi catastali dei Beni n.20 (terreno) - n.21 (terreno) - n.22 (porzione "A" di una costruzione bifamiliare), estratti dalle visure storiche per immobile del 11/01/2025 del catasto terreni e fabbricati del comune censuario di Sinnai (All. n.2), corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento per la procedura iscritta al R. Es. n.396/2016.

In catasto la piena proprietà degli stessi beni è intestata alla debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nella visura si leggono due indirizzi, via delle Rose n.12 e via dei Papaveri n.1. Il primo si riferisce all'ingresso carrabile sulla strada asfaltata, mentre l'altro, probabilmente, al secondo ingresso carrabile dalla strada sterrata di accesso al mare.

Per il Bene n.22 (porzione "A" di una costruzione bifamiliare) è disponibile agli atti del catasto fabbricati la planimetria catastale (All. n.2).

Tale planimetria sostanzialmente rispecchia lo stato attuale del bene ed identifica con sufficiente certezza il bene pignorato.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto riguarda la cronistoria catastale si fa riferimento a quanto riferito dal notaio Gianmassimo Sechi nella pagina 8 del "certificato notarile del 10/01/2017" per gli IMMOBILI N.9.6 - 9.7 - 9.8.

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.U.C.) nel comune di Sinnai, i Beni n.20\_M.1694 e n.21\_M.1696 ricadono in area destinata alla viabilità a servizio della zona omogenea "B2-frazione di SOLANAS e CUILI MURVONI", mentre il Bene n.22\_M.1695 ricade in zona omogenea "B2-frazione di SOLANAS e CUILI MURVONI", disciplinata dagli articoli 12-14 delle NTA del PUC.

In ogni caso, per le modalità di intervento sull'immobile si rimanda alle direttive e prescrizioni contenute nel "Regolamento Edilizio" e nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del "P.U.C." vigente nel comune di Cagliari, oltre che alle norme urbanistiche ad esso sovraordinate, quali:

- D.M. 30.05.1967 - Aree di notevole interesse pubblico, assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del decreto legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- Fascia costiera PPR, assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 143, comma 1, del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.;
- Oasi di protezione faunistica "Fascia Litoranea Sud Orientale";
- Fascia dei 300 metri dal mare;
- Piano di Assetto Idrogeologico: mappali 1694-1695-1696 fascia Hi1.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n.6) è, inoltre, precisato che:

- gli immobili in esame sono ricompresi nell'Ambito di Paesaggio costiero di cui all'art.14 del vigente "Piano Paesaggistico Regionale" approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. 36/7 del 05/09/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n.30 l'08/09/2006;
- gli stessi immobili sono assoggettati alle nuove disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 8 del 23/04/2015;
- le disposizioni succitate sono cogenti per il P.U.C. del Comune di Sinnai e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute nel P.U.C. stesso.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**Bene n°22** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via delle Rose,12 - via dei Papaveri,1

Secondo il PUC vigente il mappale 1695 (abitazione con giardino di pertinenza) ricade in zona urbanistica "B2", mentre i mappali 1694 e 1696 ricadono in area destinata a viabilità a servizio della zona urbanistica "B2", come chiarito anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n.6).

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente al servizio tecnico del comune di Sinnai, lo stesso ufficio ha rilasciato la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n.275 del 17/05/1977 - Relazione tecnica - Tavola Unica;
- Concessione edilizia n.32 del 06/03/2002 - Istanza - Tavole progetto (Tav. nn.1-2-3) - Inizio Lavori - Relazione tecnica;
- Autorizzazione n.17 del 18/09/2001 - Parere commissione edilizia - Tavole Progetto;
- Richiesta condono Prot.19194 del 17/12/2004 - Documentazione fotografica - Ricevute dei versamenti;

I documenti elencati sono allegati alla presente relazione (All. n.5).

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ**

Dal confronto tra lo stato dell'abitazione al momento del sopralluogo (03/07/2023), come riprodotto nell'elaborato da me redatto (All. n.7), con il progetto allegato alla C.E. n.32 del 06/03/2002 (All. n.5) e la planimetria catastale (All. n.2), è stato possibile riscontrare che la attuale consistenza dell'abitazione (All. n.7) non corrisponde a quella rappresentata nella tavola approvata in data in data 26/07/2001 (All. n.5), mentre corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale dello stesso immobile (All. n.2).

In particolare si rileva che:

1. l'ultima planimetria catastale in atti, prot.CA0490870 del 04/11/2010 (All. n.2), rappresenta sostanzialmente lo stato dell'immobile riscontrato in occasione del sopralluogo, così come si vede dall'elaborato di confronto redatto dalla scrivente ed allegato alla presente relazione (All. n.7);
2. diversamente lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo non corrisponde perfettamente a quello rappresentato nella TAV.3 allegata alla C.E. n.32 del 06/03/2002 (All. n.5), così come si vede nell'elaborato di confronto redatto dalla scrivente ed allegato alla presente relazione (All. n.7).

Infatti, rispetto al progetto approvato sono state riscontrate le difformità di seguito descritte.

- Al piano seminterrato una parte della rampa è stata coperta ed annessa al piano seminterrato come "vano 1" di ingresso e nel quale è stata realizzata una parete attrezzata a cucina, con forno a legna, piano di appoggio in muratura con fuochi e lavello. Inoltre, il "vuoto tecnico per spiccati di fondazione" è stato suddiviso in due ambienti, uno destinato a bagno e l'altro a "vano 2", entrambi dotati di aperture finestrate con serramento a vasistas. Questi ultimi due ambienti sono accessibili dal "vano 1". Ancora, il vano destinato ad autorimessa è stato trasformato in ambiente residenziale e suddiviso in "vano 3", "vano 4" e "vano 5". Infine, sempre dal "vano 3" si accede al "vano 6". Anche i "vani 5 e 6" sono dotati di una apertura finestrata con serramento a vasistas.

- Al piano rialzato una parte di loggiato, in angolo tra la via delle Rose e la strada sterrata, è stata chiusa ed è stata realizzata la "camera 2" del piano rialzato, con accesso dall'ambiente "pranzo-soggiorno". Inoltre, l'ingresso dell'abitazione, prospiciente la via delle Rose, è stato trasformato in una finestra ed in quello spazio è stato ricavato un bagno con accesso dal "vano scala". Pertanto, l'ingresso al piano rialzato può avvenire dalle aperture (porte-finestre) presenti nel loggiato, due dell'ambiente "pranzo-soggiorno" e una della "zona cottura". Quest'ultima, in progetto, era attigua ad un bagno e prossima ad un disimpegno che serviva anche l'unica camera del piano, mentre allo stato attuale il disimpegno, il bagno e la cottura sono stati fusi in un unico ambiente destinato a "cucina" con accesso



diretto dal loggiato. Inoltre, la parte del loggiato prospiciente il mare sembra essere stata realizzata con una profondità inferiore a quella di progetto.

- Infine, secondo quanto riferito dalla debitrice, sul fondo del mappale 1695 (al confine con il mappale 469 di terzi estranei alla procedura) è stato ricavato un passaggio pedonale, senza eseguire alcun frazionamento catastale della stessa particella 1695, che dalla strada sterrata diretta alla spiaggia (via dei Papaveri) conduce all'attiguo mappale 1692 (porzione "B" dello stesso fabbricato bifamiliare con giardino di pertinenza, di terzi estranei alla procedura). Questo stesso passaggio è rappresentato, senza alcuna indicazione, nella TAV.1 del progetto approvato con la C.E. n.32/2002 (All. n.5) ed al momento del sopralluogo si presentava recintato e chiuso con un cancelletto sulla via dei Papaveri (All. n.1 - Fotografie).

Di fatto, rispetto al progetto approvato con la C.E. n.32/2002 sono state apportate delle modifiche interne ed esterne, che hanno comportato variazioni in aumento ed in diminuzione delle superfici e dei volumi assentiti, oltre che delle modifiche di prospetto del fabbricato.

Come detto, agli atti del Servizio Tecnico del comune di Sinnai è presente anche una domanda di condono ai sensi della L.326/2003 che riguarda, così come dichiarato e mostrato dai documenti allegati alla richiesta, "Ampliamenti al piano terra - Cambio di destinazione d'uso da lavanderia a bagno". Tuttavia questa pratica non risulta perfezionata con il rilascio della concessione in sanatoria e, nonostante siano stati fatti dei versamenti, nessun elaborato grafico è stato prodotto dal richiedente la concessione (All. n.5).

#### **SANABILITA'**

Ora, visti gli esiti della verifica tecnico-urbanistica dell'immobile, ritengo sia opportuno far presente che secondo la normativa vigente in materia, gli abusi edilizi di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive potrebbero essere condonati, con richiesta entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario, nel caso in cui si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- gli abusi realizzati devono rientrare nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge n°47/85;
- gli stessi devono essere ultimati entro il 31/03/2003;
- le ragioni del credito per cui si procede con l'esecuzione immobiliare devono essere anteriori al 02/10/2003, cioè all'entrata in vigore del D.L. n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla L. n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la L.R. n°4/2004.

Nel caso in questione, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, le ragioni del credito per cui si procede sono il "decreto ingiuntivo n.2598 del 30/09/2009" emesso dal Tribunale di Cagliari, e, quindi, le stesse ragioni sono successive, al 02/10/2003, cioè alla data di entrata in vigore della Decreto Legge n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla Legge n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la Legge Regionale n°4/2004 (ultima normativa in materia di condono edilizio).

Pertanto, dato che le ragioni del credito (decreto ingiuntivo n.2598 del 30/09/2009) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono (02/10/2003), le opere abusive rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento, non possono essere condonate dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47 e successive modificazioni.

Ora, come già accennato, esiste una pratica di condono non ancora perfezionata che riguarda "Ampliamenti al piano terra - Cambio di destinazione d'uso da lavanderia a bagno", cioè una domanda presentata per condonare l'ampliamento di superficie e volume al piano rialzato eseguito chiudendo una porzione di loggiato e annettendo l'ambiente realizzato all'abitazione. Nella stessa domanda è indicato anche il "Cambio di destinazione d'uso da lavanderia a bagno", ma non è chiaro a cosa si



riferisca, dato che nel progetto assentito con la C.E. n.32/2002 in nessuno dei livelli dell'abitazione è indicata una lavanderia. È probabile che questo cambio di destinazione si riferisca piuttosto al "vuoto tecnico per spiccati di fondazione" del piano seminterrato che è stato annesso al piano e trasformato in due ambienti, uno dei quali è stato adibito a bagno.

Relativamente a questa pratica di condono, riguardante un ampliamento volumetrico eseguito a marzo del 2003 (come dichiarato dallo stesso richiedente), cioè in vigenza del vincolo paesaggistico (DM 30/05/1967 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Comune di Sinnai), si ritiene che questa non possa essere chiusa con il rilascio del titolo edilizio, dato che le opere abusive sono state realizzate quando già sull'area gravava il vincolo paesaggistico apposto con decreto ministeriale (COD.SITAP 200064) e che, quindi, gli abusi riscontrati nell'abitazione non possano essere condonati.

Per quanto riguarda le modifiche dei prospetti derivanti dalle variazioni apportate agli ambienti interni dei piani seminterrato e primo in assenza di un titolo edilizio, dovrebbe essere possibile sanarle con gli strumenti ordinari offerti dalla normativa edilizia e urbanistica vigente al momento in cui si scrive (accertamento doppio di conformità).

In definitiva, ai sensi della L.R. n.47/85 e ss.mm. e ii., l'immobile pignorato (CF Fg.85 Mapp.1695) è affetto da abusi edilizi di diversa natura, sanabili e non sanabili.

Inoltre, i volumi non condonabili, per effetto dei vincoli paesaggistici esistenti al momento della loro realizzazione, devono essere eliminati ed il volume dell'immobile deve essere riportato a quello rappresentato nel progetto approvato con la C.E. n.32/2002 (All. n.5), intervenendo con lavori di demolizione delle parti abusivamente realizzate, mentre le difformità riscontrate sui prospetti ed all'interno dell'immobile possono essere sanate con gli strumenti ordinari offerti dalla normativa edilizia e urbanistica vigente al momento in cui si scrive (accertamento doppio di conformità).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Bene n°22** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via delle Rose,12 - via dei Papaveri,1

Come già detto, il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di Sinnai al "foglio 85, mappale 1695", è costituito da un lotto di terreno pianeggiante, di superficie lorda catastale pari a 761 mq, su cui insistono un fabbricato ad uso residenziale (porzione "A" di una costruzione bifamiliare) su tre livelli (seminterrato-rialzato-primo). L'area libera, circostante il fabbricato, in parte è pavimentata ed in parte sistemata a giardino con presenza di alberature imponenti (pino marittimo) lungo due lati della recinzione della proprietà.

Il lotto, interamente recintato, prospetta sulla via delle Rose e sulla via dei Papaveri (strada sterrata diretta alla spiaggia), sulle quali si aprono due accessi carrabili.

L'immobile è ubicato a breve distanza dalla spiaggia (circa 100 m), e dalla stessa è separato da un'altra proprietà (lotto frontista).

L'ingresso carrabile, al civico n.12 della via delle Rose è quello meno utilizzato, dato che l'accesso alla proprietà avviene prevalentemente dall'ingresso carrabile sulla via dei Papaveri n.1, cioè dalla strada sterrata diretta alla spiaggia.

L'immobile così configurato costituisce un LOTTO UNICO.

Come detto l'abitazione è la porzione "A" di un fabbricato bifamiliare, che si sviluppa su tre livelli (piani: seminterrato, rialzato e primo), distribuiti come esposto più avanti.

Da quanto si è potuto accertare con il solo esame visivo, questo fabbricato è stato realizzato con una struttura mista in muratura portante e c.a. (travi e pilastri), con solai in latero cemento, tramezzature in laterizi forati, copertura a più falde inclinate con manto tegolato.

#### PIANO SEMINTERRATO

Questo piano non è direttamente collegato con gli altri piani del fabbricato, ma è accessibile solo dal giardino attraverso una rampa ed una scala ad essa affiancata. In questo livello sono presenti sei locali ed un bagno. Tutto il piano è rifinito al civile, dato che le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, il pavimento è uguale in tutti gli ambienti. Il vano n.1 in ingresso è allestito con un angolo cottura ed il bagno è placcato e dotato di sanitari. Solo i vani n.2-5-6 ed il bagno sono dotati di aperture verso l'esterno, e precisamente di finestre a vasistas (bocche di lupo). In questo livello è presente un impianto elettrico e di illuminazione, oltre che idrico ed igienico-sanitario. Non risulta installato alcun impianto di climatizzazione. L'altezza interna di questo piano è pari a circa 2,35 m.

#### PIANO RIALZATO

Questo livello consta di un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere, un bagno ed un vano scala che conduce al primo piano. Questo piano è corredato di un ampio loggiato che fronteggia gli ambienti cucina e ingresso-pranzo-soggiorno. L'ingresso a questo piano dell'abitazione avviene dal prospetto rivolto verso il mare, attraversando l'ampio loggiato. Tutto il piano è rifinito al civile, dato che le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, il pavimento non è uguale in tutti gli ambienti. Il bagno e la cucina di questo piano hanno le pareti placcate con piastrelle. La cucina in particolare è stata allestita con mobili a incasso su una struttura in muratura e piano di lavoro in granito. In questo livello è presente un impianto elettrico e di illuminazione, oltre che idrico ed igienico-sanitario, ma non risulta installato alcun impianto di climatizzazione centralizzato. Infatti, è presente una sola pompa di calore (split) nell'ambiente ingresso-soggiorno. L'altezza interna di questo piano è pari a circa 3,00 m.

#### PIANO PRIMO

In questo ultimo livello si trovano quattro camere, due bagni ed un ampio disimpegno, oltre che un loggiato di discrete dimensioni. L'accesso a questo piano avviene con una scala a chiocciola in metallo posizionata nel vano scala. Tutto il piano è rifinito al civile, pertanto le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, il pavimento è uguale in tutti gli ambienti, ad esclusione dei bagni che presentano pavimenti e placcaggi coordinati e diversi in ciascun bagno. In questo livello è presente un impianto elettrico e di illuminazione, oltre che idrico ed igienico-sanitario, ma non risulta installato alcun impianto di climatizzazione. L'altezza interna di questo livello è variabile da ambiente ad ambiente, dato che la copertura del fabbricato è del tipo a più falde inclinate, con una geometria abbastanza articolata. Pertanto, si hanno altezze interne che vanno da un minimo di 2,30 m alle imposte delle falde ad un massimo di 3,20 m ai colmi delle stesse.

#### GIARDINO

Come accennato, completa l'immobile anche un'ampia area libera che circonda l'abitazione per tre lati. Quest'area è sistemata a giardino con alberature imponenti (pino marittimo) ubicate lungo due dei lati del lotto.

Il mappale 1695 aveva in origine una superficie catastale pari a 761 mq, che si sono ridotti a circa 730 mq al netto dell'ingombro della servitù di passaggio, ricavata sul mappale 1695, delimitata e recintata, ma non frazionata in catasto. Considerando che l'impronta del piano rialzato del fabbricato sul lotto è pari a circa 170 mq, l'area libera destinata a giardino è pari a circa 560 mq.

Per una migliore comprensione della consistenza del Bene n.22, ma anche dei Beni nn.20-21 (aree su strada), si rimanda alla planimetria catastale (All. n.2) e agli elaborati redatti dalla scrivente, rappresentanti lo stato dei Beni costituenti questo Lotto n.13 alla data del sopralluogo (All. n.6).

Si precisa che tutte le misure indicate negli elaborati redatti dalla scrivente sono misure indicative desunte dal rilievo eseguito sulla scorta degli elaborati grafici catastali e/o di progetto disponibili, cioè non derivano da un rilievo topografico di dettaglio del lotto e del fabbricato.

In generale, le finiture dell'abitazione sono di tipo ordinario, in parte risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (inizi degli anni '80) ed in parte agli inizi degli anni 2000. I serramenti esterni (finestre ad una o due ante, portafinestra a due ante, portoncino di ingresso, vasistas) sono tutti apribili. I serramenti del piano seminterrato sono in alluminio e privi di sistemi di oscuramento, mentre quelli dei piani rialzato e primo sono in legno di colore scuro e vetro (con profili lignei e vetri di spessori modesti). Le finestre e le porte finestre dei piani rialzato e primo sono tutte dotate di sistemi di oscuramento in legno di colore scuro del tipo a doghe (scuri o scuroni). Anche le finestre del vano scala sono prive di sistemi di oscuramento. Le porte interne dei piani rialzato e primo sono in legno massello scuro, del tipo ad anta a battente, mentre gli ambienti del piano seminterrato sono privi di porte interne, ad esclusione del bagno dotato di porta in alluminio di colore scuro. I pavimenti sono in piastrelle in gres di medio formato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, a meno di quelle dei bagni dei tre livelli, della cucina al piano rialzato e dell'angolo cottura al piano seminterrato, che sono rivestite con piastrelle. Per quanto è stato possibile osservare, i quattro bagni dell'abitazione, uno al piano seminterrato, uno al piano rialzato e due al primo piano, erano funzionanti e dotati delle apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, vaso, doccia).

Durante il sopralluogo ho rilevato la presenza degli impianti idrico e fognario incassati nella muratura, oltre che quello elettrico e di illuminazione realizzato prevalentemente sottotraccia. Nell'alloggio non è presente un impianto di climatizzazione centralizzato. Nell'ambiente di ingresso e soggiorno al piano rialzato è presente una pompa di calore (split). Il riscaldamento dell'acqua sanitaria dei piani seminterrato, rialzato e primo è garantito da scaldabagni elettrici installati in ciascuno dei bagni. Per quanto è stato possibile accertare in occasione del sopralluogo tutti gli impianti apparivano funzionanti. Al momento del sopralluogo risultavano allacciate le utenze idrica ed elettrica.

Al momento del sopralluogo i piani rialzato e primo dell'immobile si trovavano in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente che denotava, comunque, la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento, oltre che una qualità edilizia ordinaria.

Diversamente, il piano seminterrato, avente una destinazione d'uso non residenziale, si presentava al momento del sopralluogo in uno stato conservativo mediocre a causa delle evidenti risalite di umidità presenti sulle murature (perimetrali ed interne) e delle infiltrazioni di acqua provenienti dai serramenti (finestre a vasistas).

Esternamente, l'area libera di pertinenza del bene pignorato è allestita con aree pavimentate, muretti, rampe, scale di raccordo e aiuole piantumate.

### COMPOSIZIONE LOTTO

Il LOTTO n.13 è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via dei Papaveri
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose
- **Bene N° 22** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose, 12 -- via dei Papaveri, 1

**TITOLARITÀ****Bene n° 20** - Terreno ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via di Papaveri

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La debitrice risulta vedova.

**Bene n°21** - Terreno ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via delle Rose

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La debitrice risulta vedova.

**Bene n°22** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA), fraz. Solanas - via delle Rose,12 - via dei Papaveri,1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La debitrice risulta vedova.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il mappale 1694 risulta ricadere nel sedime della strada sterrata diretta al mare (via dei Papaveri).

Il mappale 1696 risulta ricadere nel sedime della strada asfaltata (via delle Rose).

Il Bene n.22, censito nel catasto fabbricati al Fg.85 M.1695, al momento dell'accesso ai luoghi del 03/07/2023, risultava adibito ed utilizzato dalla debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come residenza stagionale sua e delle figlie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Come detto i Beni nn.20-21, censiti nel catasto terreni al Fg.85 M.1694-1696, con tutta probabilità sono esterni al perimetro recintato del mappale 1695 (abitazione con giardino pertinenziale).



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, il Lotto n.13 non è assoggettato ad un regime condominiale.

Tuttavia, pare opportuno ricordare che al momento dell'accesso ai luoghi:

- i Beni n.20-21 non erano nel possesso della debitrice perché ricadenti con tutta probabilità nel sedime stradale delle vie delle Rose e dei Papaveri;
- il Bene n.22 di fatto è gravato di una servitù di passaggio a favore del mappale 1692, recintata, con accesso dalla via dei Papaveri e rappresentata nella TAV.1 del progetto allegato alla C.E. n.32/2002, ma sulla quale non sono risultate informazioni diverse da quelle riferite dalla debitrice.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Secondo quanto riferito dalla debitrice il passaggio pedonale, che dalla strada sterrata diretta alla spiaggia (via dei Papaveri) conduce all'attiguo mappale 1692 (porzione "B" dello stesso fabbricato bifamiliare con giardino di pertinenza, di terzi estranei alla procedura), è stato ricavato sul fondo del mappale 1695 (al confine con il mappale 469 di terzi estranei alla procedura) senza eseguire alcun frazionamento catastale della stessa particella 1695. Questo stesso passaggio è rappresentato nella TAV.1 del progetto approvato con la C.E. n.32/2002 (All. n.5), al momento del sopralluogo si presentava recintato e chiuso con un cancelletto sulla via dei Papaveri (All. n.1 - Fotografie).

Di questa servitù di passaggio non viene fatta menzione nell'atto con cui il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla sorella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il mappale 364, ottenuto insieme dal m.363 dal frazionamento del mappale 43/e di are 18.80 (=1.880 mq).





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Nello "atto di pignoramento" sono elencate n°35 particelle catastali (terreni e fabbricati) dislocate in sette diversi comuni (Quartu S.E., Carloforte, Cagliari, Sinnai, Quartucciu, Monastir, Serdiana).

Tali beni hanno diversa natura (terreni agricoli nei comuni di Quartu e Quartucciu - locale commerciale in comune di Cagliari - terreni agricoli ricadenti in area di cava nei comuni di Monastir e di Serdiana - tratti di litorale in comune di Sinnai-fraz. Solanas - abitazione civile in comune di Sinnai-fraz. Solanas - edificio scolastico in comune di Quartu S.E. - immobile allo stato di rustico in comune di Quartu S.E. - terreni e fabbricati civili in comune di Carloforte).

In seguito ad uno studio approfondito della documentazione (in atti ed acquisita dalla scrivente) ho creato la procedura sulla piattaforma "Procedure.it" e ho proceduto all'inserimento di tutti i beni oggetto del pignoramento (n°35 mappali), secondo il comune di ubicazione, ed al raggruppamento degli stessi beni in n.19 Lotti (in ragione delle caratteristiche degli stessi, oltre che della quota pignorata).

Dato che non è stato possibile produrre un unico elaborato (perizia), contenente tutti i Lotti, la scrivente è stata autorizzata dal GE a depositare la perizia per Lotti.

A seguito di ulteriori e più approfonditi accertamenti sui beni compresi nei Lotti nn°10-14-15-16-17-18-19 sono state segnalate delle criticità tali che il GE ha disposto l'interruzione delle operazioni peritali limitatamente ai beni compresi negli stessi Lotti, come di seguito elencati:

Lotto n°10, Comune di Quartu S. Elena, via dei Pioppi, località Is Mortorius, CT/CF Fg.29 M.62;

Lotto n°14, Comune di Sinnai CT Fg.85 Mappale 574, oggi mappali 971, 972 et 973;

Lotto n°15, Comune di Sinnai CT Fg.85 Mappali 938, 939 (oggi mappali 1918 et 1917) et 940;

Lotto n°16, Comune di Monastir, località Bidda de Nuxis CT Fg.20 M.66;

Lotto n°17, Comune di Serdiana, località Sa Grutta, CT Fg.12 M.65;

Lotto n°18, Comune di Quartucciu, vicolo I Cirene, abitazione in CF Fg.9 M.81;

Lotto n°19, Comune di Quartu S.E., via C. Goldoni, abitazione in CF Fg.52 M.482.

Gli elaborati peritali per i Lotti nn.1-2-3-4-5-6-7-8 (Beni nn°1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14, ubicati in Cagliari, Carloforte e Quartucciu), sono già stati depositati e quindi residua il deposito dei Lotti nn.9-11-12-13.

**VOLUME N.9 - Questo elaborato si riferisce al Lotto n.13, costituito dai Beni n.20-21-22.**

### LOTTO 13

#### VOLUME N.9

Questo elaborato si riferisce al Lotto n.13, costituito dai Beni nn.20-21-22, accorpati ed ubicati nel territorio comunale di Sinnai, nella frazione costiera di Solanas, nella via delle Rose, angolo via dei Papaveri.

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via dei Papaveri.

Il Bene n.20 (CT Fg.85 M.1694) è un terreno di superficie catastale pari a 85 mq, ricade sulla strada sterrata che confina con la recinzione del Bene n.22 (abitazione con giardino recintato), cioè nella via dei Papaveri, cioè esternamente al perimetro dello stesso bene (mapp. 1695).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 1694, Qualità strada.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose

Il Bene n.21 (CT Fg. 85 M.1696) è un terreno di superficie catastale pari a 94 mq, ricade sulla strada



asfaltata che confina con la recinzione del Bene n.22 (abitazione con giardino recintato), cioè nella via delle Rose, cioè esternamente al perimetro dello stesso bene (mapp. 1695).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 1696, Qualità strada.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 22** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose, 12 -- via dei Papaveri, 1.

Il Bene n.22 è un'abitazione (porzione "A" di una costruzione bifamiliare) su tre livelli (seminterrato-rialzato-primo), censita al Catasto Fabbricato Sez. D Fg.85 M. 1695, con accessi dalla via delle Rose n.12 e dalla via dei Papaveri, 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1695, Categoria A7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 367.562,00.

Prima di procedere alla stima del LOTTO n.13, ricordo costituito dai Beni n.20-21-22, ritengo opportuno precisare che questa riguarderà solo il Bene n.22 (CF Fg.85 Mapp.1695), cioè l'abitazione, consistente nella porzione "A" di un fabbricato bifamiliare, dato che i Beni n.20 (CT Fg.85 Mapp.1694) e n.21 (CT Fg.85 Mapp.1696) sono dei terreni che ricadono sulle strade (via dei Papaveri e delle Rose) che costeggiano il lotto recintato e quindi, pur essendo ancora di proprietà della debitrice di fatto non sono nel possesso della stessa. Per la determinazione del "valore commerciale" del Bene n.22 in questione (CF Fg.85 Mapp.1695), ovvero di quel valore più probabile che questo stesso bene, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, ritengo appropriato utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che si basa sul confronto tra beni simili. Tale metodo consente di definire il valore di mercato più probabile di un immobile oggetto di stima sulla base dei prezzi di vendita riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, e alienati in condizioni ordinarie di mercato. Per trovare dei dati da utilizzare come riferimento nell'applicazione del metodo di stima summenzionato, ho svolto le seguenti attività: - una indagine presso i tecnici operanti nel settore immobiliare della provincia, relativamente alle offerte di vendita di immobili ricadenti nell'area sopra individuata e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato; - una consultazione delle "banche dati delle quotazioni immobiliari" degli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP) per gli immobili ricadenti all'interno del perimetro di Solanas, frazione costiera del comune di Sinnai. Prima ancora di indicare il valore unitario scelto per la stima del bene in oggetto, ritengo opportuno precisare che attualmente il mercato immobiliare di Sinnai, ovvero della frazione di Solanas (mare) per il settore residenziale a cui appartiene l'immobile pignorato, è abbastanza attivo. Dalla lettura degli osservatori emerge un mercato immobiliare che si conferma dinamico, ma che registra una certa scarsità dell'offerta di case sia da vendere che da affittare soprattutto nelle città universitarie e a forte vocazione turistica che potrebbe significare un rialzo dei prezzi, ma con prospettive comunque positive. Inoltre, la situazione delineata dagli osservatori immobiliari trova riscontro anche nei dati forniti da agenti immobiliari operanti nel contesto in esame. Ora, dall'esame delle offerte di vendita presenti al momento sul mercato degli immobili con analoghe caratteristiche (fabbricato residenziale su più livelli), in uno stato conservativo normale, ubicati nella frazione di Solanas (lato mare), cioè nella fascia più vicina alla spiaggia, si riscontrano dei valori unitari di offerta oscillanti da un minimo di 2.100,00 €/mq ad un massimo di 4.000 €/mq. Nella valutazione dell'immobile non si può tralasciare il fatto che lo stesso è di tipo ordinario (per materiali e finiture) in stato conservativo sufficiente ed abitabile, almeno i piani rialzato e primo che nello stesso sono stati rilevati degli abusi edilizi sanabili e non sanabili, che lo stesso immobile ricade in un ambito urbanistico fortemente vincolato, ma che si tratta di un immobile con una forte vocazione turistica data la sua vicinanza alla spiaggia di Solanas, da cui dista neanche 100 mt e dal primo piano del quale si gode di una gradevole vista panoramica verso il mare. Ora, per gli immobili ubicati in questa fascia costiera di Solanas, gli osservatori immobiliari indicano i valori di seguito riportati. Nell'osservatorio pubblicato nell'anno 2024 dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP), sono riportati, per le "abitazioni", in buono

stato/abitabili e da ristrutturare, ubicate in zona "Solanas mare", i valori da un minimo di 1.200 €/mq ad un massimo di 2.100 €/mq. Ancora, esaminando i dati relativi alle compravendite contenuti nella Banca Dati dell'OMI della Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati a "Solanas - Torre delle Stelle", per il "I semestre 2024", si vede che i valori unitari per le "abitazioni civili", versanti in uno stato conservativo normale, variano da un minimo di 1.650 €/mq ad un massimo di 2.300 €/mq, mentre per "ville e villini", in stato conservativo normale, variano da un minimo di 2.100 €/mq ad un massimo di 2.900 €/mq.

Sulla scorta delle considerazioni sui dati estrapolati e fin qui esposte, si ritiene che il valore unitario, da applicare per la stima dell'immobile in questione, debba essere ricercato nell'intervallo compreso tra 1.200 €/mq ed i 2.100 €/mq. Come anticipato, i fattori che, certamente, condizionano il valore commerciale dell'immobile sono l'età, lo stato di conservazione, la presenza di abusi edilizi, l'inquadramento urbanistico e la posizione rispetto alla spiaggia di Solanas. Infatti, nel caso in questione, si ricorda che l'immobile è affetto da abusi edilizi rispetto alla C.E. n.32/2002 e che la Domanda di Condono prot. n.19194 del 17/12/2004, non potrà essere perfezionata con il rilascio del titolo autorizzativo e che le difformità dovranno essere eliminate, che gli ultimi interventi di ristrutturazione non sono recenti, che le finiture ancora oggi visibili, di qualità ordinaria, sono comunque datate, tant'è che lo stesso immobile mostra segni di usura e obsolescenza, sia internamente che esternamente. Inoltre, gli abusi segnalati, per le ragioni già esposte, non potranno neppure essere condonati dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto (in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47 e successive modificazioni). Diversamente, le modifiche dei prospetti derivanti dalle variazioni apportate agli ambienti interni dei piani seminterrato e primo in assenza di un titolo edilizio, potranno essere sanate con gli strumenti ordinari offerti dalla normativa edilizia vigente al momento in cui si scrive (accertamento doppio di conformità), mentre i volumi non condonabili per effetto dei vincoli esistenti al momento della loro realizzazione devono essere eliminati ed il volume dell'immobile deve essere riportato a quello rappresentato nel progetto approvato con la C.E. n.32/2002, intervenendo con lavori di demolizione delle parti abusivamente realizzate.

Ora, vista la tipologia dell'immobile, le peculiarità dello stesso immobile sopra esposte, si ritiene che il valore unitario da considerare per la stima dello stesso possa essere di poco superiore al valore minimo dell'intervallo appena sopra indicato, cioè un valore pari a 1.300 €/mq. Un tale valore appare congruo se, oltretutto, si considera come detto lo stato conservativo e la presenza di abusi edilizi non sanabili (che comporteranno una diminuzione delle superfici residenziali e non residenziali dei piani seminterrato e primo), oltre che la necessità di predisporre una pratica tecnico-amministrativa, a firma di un tecnico abilitato, per il ripristino della regolarità del fabbricato ed una di aggiornamento catastale.

Quindi, un possibile valore commerciale dell'immobile sarà pari a:

$282,74 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = 367.562 \text{ €}.$

In definitiva, per tutto quanto esposto si ritiene che un possibile "valore di mercato" del bene pignorato, ubicato in via delle Rose n.12 a Solanas, frazione di Sinnai (CA), censito al catasto fabbricati, Fg.85, Mapp.1695, possa essere stimato in 367.562,00 € (leggasi euro trecentosessantasettemilacinquecentosessantadue/00).

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 20</b> - Terreno<br>Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via dei Papaveri                                       | 0,00 mq                  | 0,00 €/mq       | € 0,00             |                  |              |
| <b>Bene N° 21</b> - Terreno<br>Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose   | 0,00 mq                  | 0,00 €/mq       | € 0,00             |                  |              |
| <b>Bene N° 22</b> - Fabbricato civile<br>Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose, 12 --<br>via dei Papaveri, 1 | 282,74 mq                | 1.300,00 €/mq   | € 367.562,00       | 100,00           | € 367.562,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 367.562,00 |

**Valore finale di stima: € 367.562,00.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, avendo già trasmesso alle parti in causa la copia della perizia (All. n.9), la relazione di stima del **LOTTO 13\_Bene n.20-21-22**, composta da 26 facciate e n.9 allegati, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sestu, li 04/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Feduzi Alessandra





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



## LOTTO 13

## VOLUME N.9

Questo elaborato si riferisce al Lotto n.13, costituito dai Beni nn.20-21-22, accorpati ed ubicati nel territorio comunale di Sinnai, nella frazione costiera di Solanas, nella via delle Rose, angolo via dei Papaveri.

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via dei Papaveri  
Il Bene n.20 (CT Fg.85 M.1694) è un terreno di superficie catastale pari a 85 mq, ricade sulla strada sterrata che confina con la recinzione del Bene n.22 (abitazione con giardino recintato), cioè nella via dei Papaveri, cioè esternamente al perimetro dello stesso bene (mapp. 1695).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 1694, Qualità strada.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose  
Il Bene n.21 (CT Fg. 85 M.1696) è un terreno di superficie catastale pari a 94 mq, ricade sulla strada asfaltata che confina con la recinzione del Bene n.22 (abitazione con giardino recintato), cioè nella via delle Rose, cioè esternamente al perimetro dello stesso bene (mapp. 1695).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 1696, Qualità strada.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 22** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose, 12 -- via dei Papaveri, 1  
Il Bene n.22 è un'abitazione (porzione "A" di una costruzione bifamiliare) su tre livelli (seminterrato-rialzato-primo), censita al Catasto Fabbricato Sez. D Fg.85 M. 1695, con accessi dalla via delle Rose n.12 e dalla via dei Papaveri, 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1695, Categoria A7.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.U.C.) nel comune di Sinnai, i Beni n.20\_M.1694 e n.21\_M.1696 ricadono in area destinata alla viabilità a servizio della zona omogenea "B2-frazione di SOLANAS e CUILI MURVONI", mentre il Bene n.22\_M.1695 ricade in zona omogenea "B2-frazione di SOLANAS e CUILI MURVONI", disciplinata dagli articoli 12-14 delle NTA del PUC. In ogni caso, per le modalità di intervento sull'immobile si rimanda alle direttive e prescrizioni contenute nel "Regolamento Edilizio" e nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del "P.U.C." vigente nel comune di Cagliari, oltre che alle norme urbanistiche ad esso sovraordinate, quali: - D.M. 30.05.1967 - Aree di notevole interesse pubblico, assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del decreto legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii.; - Fascia costiera PPR, assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 143, comma 1, del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.; - Oasi di protezione faunistica "Fascia Litoranea Sud Orientale"; - Fascia dei 300 metri dal mare; - Piano di Assetto Idrogeologico: mappali 1694-1695-1696 fascia Hi1. Nel Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n.6) è, inoltre, precisato che: - gli immobili in esame sono ricompresi nell'Ambito di Paesaggio costiero di cui all'art.14 del vigente "Piano Paesaggistico Regionale" approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. 36/7 del 05/09/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n.30 l'08/09/2006; - gli stessi immobili sono assoggettati alle nuove disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 8 del 23/04/2015; - le disposizioni succitate sono cogenti per il P.U.C. del Comune di Sinnai e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute nel P.U.C. stesso.  
**Prezzo base d'asta: € 367.562,00.**







## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 396/2016 DEL R.G.E.

### LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 367.562,00

| Bene N° 20 - Terreno           |   |                   |         |
|--------------------------------|---|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via dei Papaveri   |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 1694, Qualità strada   | <b>Superficie</b> | 0,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Il Bene n.20 (CT Fg.85 M.1694) è un terreno di superficie catastale pari a 85 mq, ricade sulla strada sterrata che confina con la recinzione del Bene n.22 (abitazione con giardino recintato), cioè nella via dei Papaveri, cioè esternamente al perimetro dello stesso bene (mapp. 1695). |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |         |

| Bene N° 21 - Terreno           |   |                   |         |
|--------------------------------|---|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose   |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 1696, Qualità strada   | <b>Superficie</b> | 0,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Il Bene n.21 (CT Fg. 85 M.1696) è un terreno di superficie catastale pari a 94 mq, ricade sulla strada asfaltata che confina con la recinzione del Bene n.22 (abitazione con giardino recintato), cioè nella via delle Rose, cioè esternamente al perimetro dello stesso bene (mapp. 1695). |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO  |                   |         |

| Bene N° 22 - Fabbricato civile |  |                   |           |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Sinnai (CA) - fraz. Solanas, via delle Rose, 12 -- via dei Papaveri, 1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 1695, Categoria A7   | <b>Superficie</b> | 282,74 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | Per quanto riguarda l'abitazione su tre livelli, in occasione del sopralluogo si è riscontrato che i piani rialzati e primo ad uso residenziale, nel complesso si trovavano in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente che denotava, comunque, la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento e, in generale, una qualità edilizia ordinaria. Diversamente, il piano seminterrato, avente una destinazione d'uso non residenziale, si presentava al momento del sopralluogo in uno stato conservativo mediocre a causa delle evidenti risalite di umidità presenti sulle murature (perimetrali ed interne) e delle infiltrazioni di acqua provenienti dai serramenti (finestre a vasistas). Esternamente, l'area cortilizia di pertinenza si presentava sistemata in parte a giardino, in parte pavimentata, con rampe scale e muretti di collegamento tra tutte le parti del lotto (All. n.1-fotografie). |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | Il Bene n.22 è un'abitazione (porzione "A" di una costruzione bifamiliare) su tre livelli (seminterrato-rialzato-primo), censita al Catasto Fabbricato Sez. D Fg.85 M. 1695, con accessi dalla via delle Rose n.12 e dalla via dei Papaveri, 1.  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | NO   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Il Bene n.22, censito nel catasto fabbricati al Fg.85 M.1695, al momento dell'accesso ai luoghi del 03/07/2023, risultava adibito ed utilizzato dalla debitrice **** Omissis **** come residenza stagionale sua e delle figlie **** Omissis ****. Come detto i Beni nn.20-21, censiti nel catasto terreni al Fg.85 M.1694-1696, con tutta probabilità sono esterni al perimetro recintato del mappale 1695 (abitazione con giardino pertinenziale).  |                   |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENI N°20-21-22** – TERRENI E FABBRICATO CIVILE UBICATO A SINNAI (CA), FRAZ. SOLANAS, - VIA DELLE ROSE, 12 – VIA DEI PAPAVERI, 1

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di condanna di euro 339.947,85  
Iscritto a CAGLIARI il 09/03/2015  
Reg. gen. 6487 - Reg. part. 740  
Quota: intera proprietà  
Importo: € 500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Cagliari  
Data: 17/01/2015  
N° repertorio: 192
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza di condanna di euro 14.950,00  
Iscritto a Cagliari il 09/03/2015  
Reg. gen. 6488 - Reg. part. 741  
Quota: intera proprietà  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Cagliari  
Data: 17/01/2015  
N° repertorio: 192

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Cagliari il 08/08/2002  
Reg. gen. 38896 - Reg. part. 30874  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**SEZIONE D-Ulteriori informazioni:** Trattasi di atto di citazione per adempimento di obbligazioni scaturente dalla stipula di atto preliminare di compravendita relativo alla abitazione sita in loc. Solanas, non ancora censita al catasto urbano, il cui termine di adempimento scadeva nel dicembre del 2001. la casa è composta da scantinato di circa mq. 60, piano terra di mq. 90 circa con ingresso, scala che conduce al primo piano, salone, camera, cucina, bagno e loggiato e, al primo piano andito, tre camere da letto, ripostiglio, due bagni e loggiato, confinante con cardia santina per due lati e strada comunale.

**NOTE:** il mappale 363 è il precedente identificativo dell'attuale mappale 1695 (abitazione con giardino pertinenziale). La trascrizione è contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, allora proprietario del bene e defunto marito della debitrice. Questa trascrizione è datata 08/08/2002, cioè risale a più di 20 anni fa, e non presenta annotazioni a margine. Secondo quanto affermato dalla debitrice questa formalità si riferisce alla causa già iscritta al n.5564/2002 del RG del Tribunale di Cagliari, interrotta in data 14/05/2014 e passata in archivio in data 28/05/2014.

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 21/09/2016  
Reg. gen. 26238 - Reg. part. 20013  
Quota: intero nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## ELENCO ALLEGATI LOTTO N.13 (BENI nn.20-21-22)



- ✓ Allegato n°1 - Fotografie LOTTO n.13;  
BENI nn.20 e 21: TERRENI, Sinnai, fraz. Solanas - CT Fg.85 M.1694 - 1696;  
BENE n.22: ABITAZIONE, Sinnai, fraz. Solanas, CF Fg.85 M.1695;  
aggiornamento al 03/07/2023.
- ✓ Allegato n°2 - Visure storiche per immobile, planimetria fabbricato e mappa catastale  
BENI nn.20 e 21: TERRENI, Sinnai, fraz. Solanas - CT Fg.85 M.1694 - 1696;  
BENE n.22: ABITAZIONE, Sinnai, fraz. Solanas, CF Fg.85 M.1695;  
aggiornamento al 11/01/2025.
- ✓ Allegato n°3 - Ispezioni ipotecarie integrative - aggiornamento al 11-13/01/2025.
- ✓ Allegato n°4 - Atto di provenienza dei Beni del Lotto n.13.
- ✓ Allegato n°5 - Servizio Tecnico Comune di Sinnai (CA) - copia pratiche edilizie e di condono Bene n.22.
- ✓ Allegato n°6 - Servizio Tecnico Comune di Sinnai (CA) - Certificato di destinazione urbanistica Beni nn.20-21.
- ✓ Allegato n°7 - Elaborati redatti dall'esperto nominato per il Lotto n.13 - aggiornamento al 03/07/2023.
- ✓ Allegato n°8 - Copia della perizia (VOLUME N.9) del Lotto n.13 (Beni nn.20-21-22) epurata dei dati sensibili.
- ✓ Allegato n°9 - Ricevuta di trasmissione alle parti della perizia (VOLUME N.9) del Lotto n.13 (Beni nn.20-21-22).

