

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zedda Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Provenienze Ventennali	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	11
Descrizione	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	12
Confini	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA.....	14

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	17
Composizione lotto	18
Titolarità	18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	18
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 342.416,20	22

All'udienza del 28/05/2024, il sottoscritto Ing. Zedda Barbara, con studio in Via Lamarmora, 4 - 09048 - Sinnai (CA), email ing.barbarazedda@gmail.com; bizetaster@gmail.com, PEC barbara.zedda@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1998 al 12/02/2007	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE RISO	18/12/1998	28360	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	29/12/1998		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TREVISIO	12/02/2007	200	
		SUCCESSIONE			
Dal 12/02/2007 al 27/06/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	05/04/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	12/02/2007	200	
		CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/06/2007 al 08/04/2014	**** Omissis ****	VALVO PAOLO	27/06/2007	318333/18007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	25/07/2007		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/12/2013 al 08/04/2014	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO VALVO	06/12/2013	331301/24180	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	31/12/2013		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2014 al 01/07/2014	**** Omissis ****	CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO VALVO	08/04/2014	331810/24456	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	02/05/2014		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1995 al 23/06/1998	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/11/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/06/1996	16582	41
Dal 23/06/1998 al 18/12/1998	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LENKA NEMCOVA	23/06/1998	50291	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/1998 al 14/10/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DELRISO LUIGI	18/12/1998	28360	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/2006 al 27/06/2007	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			12/02/2007	200	
Dal 27/06/2007 al 08/04/2014	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALVO PAOLO	27/06/2007	318333	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2014 al 08/04/2014	**** Omissis ****	VOLTURA D'UFFICIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALVO PAOLO	08/04/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2014 al 01/07/2024	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALVO PAOLO	08/04/2014	331810	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 26/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CONEGLIANO il 27/06/2007
Reg. gen. 30374 - Reg. part. 5787
Quota: 1/1
Importo: € 159.750,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI DIVISIONE**
Trascritto a ROMA il 08/07/1998
Reg. gen. 16553 - Reg. part. 11162
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI DIVISIONE**
Trascritto a CAGLIARI il 29/12/1998
Reg. gen. 32279 - Reg. part. 22052
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a 27/06/2007 il 25/07/2007
Reg. gen. 30373 - Reg. part. 19839
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a ROMA il 11/03/2009
Reg. gen. 7360 - Reg. part. 5336
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO CAUSA MORTE ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'**
Trascritto a CONEGLIANO il 31/12/2013
Reg. gen. 31770 - Reg. part. 25018
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI DIVISIONE**
Trascritto a CONEGLIANO il 10/04/2014
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 7411
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a CONEGLIANO il 02/05/2014
Reg. gen. 10989 - Reg. part. 8834
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 13/07/2023
Reg. gen. 23677 - Reg. part. 17706
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134,
PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 26/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CONEGLIANO il 27/06/2007
Reg. gen. 30374 - Reg. part. 5787
Quota: 1/1
Importo: € 159.750,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI DIVISIONE**
Trascritto a ROMA il 08/07/1998
Reg. gen. 16553 - Reg. part. 11162
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI DIVISIONE**
Trascritto a CAGLIARI il 29/12/1998
Reg. gen. 32279 - Reg. part. 22052
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a 27/06/2007 il 25/07/2007
Reg. gen. 30373 - Reg. part. 19839
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
Trascritto a ROMA il 11/03/2009
Reg. gen. 7360 - Reg. part. 5336
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO CAUSA MORTE ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'**
Trascritto a CONEGLIANO il 31/12/2013
Reg. gen. 31770 - Reg. part. 25018
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**
Trascritto a CONEGLIANO il 02/05/2014
Reg. gen. 10989 - Reg. part. 8834
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 13/07/2023
Reg. gen. 23677 - Reg. part. 17706

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande è ubicato in una zona centrale e completa di numerosi servizi in Comune di Sant'Antioco (SU). E' identificata al catasto urbano con Foglio 13, particella 338, sub. 5.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

Appartamento con destinazione d'uso civile abitazione è ubicato al civico 134 della via Regina Margherita in Comune di S.Antioco. L'immobile si trova in zona centrale e dotata di numerosi servizi. E'identificato catastalmente al Foglio 13, particelle 348, 1028, sub. 2. La rampa di scale per l'accesso all'immobile si trova al piano terra mentre l'intero immobile si sviluppa al primo piano. E'dotato di un cortile esterno ad un piano di calpestio inferiore rispetto all'immobile stesso.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

L'immobile è confinante a Sud-Ovest con la strada principale via Regina Margherita, a Nord-Est col vico Regina Margherita, a Nord-Ovest col mappale 337, a Sud-Est col mappale 339.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

L'immobile confina a Sud con la viabilità principale, via Regina Margherita, ad Est con la ditta ****, ad Ovest con la ditta ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò/Locale commerciale	97,46 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	3,15 m	terra
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni effettuate con apposito rilievo possono essere suscettibili di alcune variazioni dovute alla presenza nell'immobile di attrezzature, mobili ed arredi fissi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	123,80 mq	135,25 mq	1	135,25 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,40	0,72 mq	0,00 m	1
Giardino	89,46 mq	89,46 mq	0,20	17,89 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				153,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misurazioni effettuate con apposito rilievo possono essere suscettibili di alcune variazioni dovute alla presenza nell'immobile di attrezzature, mobili ed arredi fissi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

L'immobile necessita di qualche intervento di manutenzione soprattutto sul rivestimento interno di alcune pareti esposte a Nord-Est.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catasta e			
	13	338	5		C1	1	61	62	1197,15	terra

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catasta e	Rendita	Piano	Graffato
	13	348			A4	2	5,5	142	298,25	T-1	
	13	1028	2		A4	2	5,5	142	298,25	T-1	

Corrispondenza catastale

L'immobile a cui si accede attraverso vano scala, è costituito nel suo complesso da 5.5 vani oltre al cortile esterno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 338, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 Piano TERRA
Dal 29/11/1995 al 18/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 338, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 Piano terra
Dal 18/12/1998 al 14/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 338, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 Piano terra
Dal 14/10/2006 al 27/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 338, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 Piano terra

Dal 27/06/2007 al 08/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 338, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 Piano terra
Dal 08/04/2014 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 338, Sub. 5 Categoria C1 Cl.1, Cons. 61 Superficie catastale 62 Rendita € 1.197,15 Piano terra

Il titolare riportato nelle visure catastali estratte coincide con l'esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/11/1995 al 23/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 348-1028, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano 1
Dal 23/06/1998 al 14/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1028-348, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano T-1
Dal 14/10/2006 al 27/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1028-348, Sub. 2 Categoria A4, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano T-1
Dal 27/06/2007 al 08/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1028-348, Sub. 2 Categoria A4, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano T-1
Dal 08/04/2014 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1028-348, Sub. 2 Categoria A4, Cons. 5,5 Superficie catastale 142 Rendita € 298,25 Piano T-1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

L'immobile insiste nella zona urbanistica "A" secondo l'inquadramento previsto dal Piano Urbanistico comunale di S. Antioco.

L'intervento proposto nella DUAAP è risultato ammissibile secondo le norme di attuazione del vigente PAI, in quanto ricade nella fattispecie ammessa relativa alle opere di manutenzione ordinaria degli edifici Art. 27, comma 2, lettera c) Hi4, Hi3, Hi2 e Art. 31, comma 2, lettera d) Hg4, Hg3, Hg2. Non Necessita pertanto di studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

Si riportano di seguito le norme che regolamentano la tipologia di interventi consentiti nella Zona B1 del Comune di S. Antioco:

Zona omogenea B1 - Completamento residenziale: Sono le parti del territorio del centro di Sant'Antioco totalmente o parzialmente edificate al contorno delle zone A, e l'agglomerato localizzato sul territorio dell'Isola della Sardegna, a cavallo della strada Sant'Antioco - Carbonia, nella fascia compresa fra il mare e la zona umida retrostante.

B1 - costituisce la più importante delle zone di completamento residenziale; collocata nella zona centrale dell'insediamento, in essa trova sede la maggior parte delle attività qualificate connesse con la residenza, comprese piazze e corsi di primaria importanza per la vita dell'insediamento. Le tipologie sono mutevoli, ma normalmente organizzate sul filo stradale, per un numero di piani non eccedente i tre;

SUB ZONE SUPERFICIE FONDIARIA metri quadri INDICE FONDIARIO mc/mq VOLUME FONDIARIO metri cubi

B1	417.911	3	1.253.733
----	---------	---	-----------

L'altezza max per le sotto zone B1 è di metri 10,50.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato oggetto di presentazione pratica SUAP identificata con n°4376 del 16.05.2016 per "cambio di destinazione d'uso da deposito a commerciale, fusione di due uii, opere interne e richiesta area pubblica per occupazione suolo per posa pedane e tavolini". La prima edificazione risale circa al 1900.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967. Attraverso l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale è stato confermato il deposito della DIA relativa all' Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione (L.R. 4/2009) in via Regina Margherita 134- in comune di S. Antioco le cui opere non sono state ad oggi realizzate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

La struttura portante è realizzata con muratura in pietra, il solaio con struttura di travi in legno e tavolato.

Sono presenti internamente archi in pietra a vista. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in gres, è presente il servizio igienico per disabili. Gran parte delle pareti della cucina sono rivestite con maioliche. Le porte interne sono in legno. Le porte esterne, di cui una vetrina sono in legno dotate di persiane.

La cucina è direttamente comunicante con l'esterno attraverso una rampa di scale che conduce al vico nel retro.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

L'immobile è realizzato con Strutture verticali portanti in muratura di pietrame, i solai sono in legno, misti, copertura a falde. Le tavole allegate alla DIA, le cui lavorazioni non risulta siano state eseguite, riportano uno stato di progetto che prevede la posa di tegole. Il Manto di copertura è risultato inaccessibile in quanto l'intradosso del solaio è attualmente controsoffittato con elementi piani orizzontali. Pertanto attraverso quanto rilevato dalle foto satellitari, lo stesso è stato presumibilmente realizzato con materiali differenti da tegole/coppi come indicato in DIA. Pur non percependo i dettagli degli elementi, riporta cromatismi diversi da quelli degli immobili confinanti. Potrebbe trattarsi, come confermato dalla proprietà, di copertura realizzata in eternit, di cui non è stato possibile verificare lo stato di conservazione. Sono state riferite infiltrazioni dall'esterno da parte dei proprietari.

Sia le Pareti esterne che interne hanno rivestimento con intonaco tradizionale, i servizi igienici sono completi di sanitari e pareti rivestite con maioliche. Le soglie ed i davanzali sono rivestiti con trachite e marmo.

L'accesso all'immobile avviene attraverso una rampa di scale rivestita in marmo. La Pavimentazione interna è realizzata con marmette. L'immobile è tinteggiato sia internamente che sulle facciate esterne.

E' dotato di Impianto elettrico, idrico, termico (pompe di calore), rete dati.

L'immobile dispone di un cortile di pertinenza, non pavimentato e delimitato con muro in pietra.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

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)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-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)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIALE REGINA MARGHERITA, 164, PIANO TERRA

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

L'immobile è adibito ad attività di ristorazione (salvo interventi dell'IVG). Risulta un affitto d'azienda per l'attività svolta nell'immobile in via Regina Margherita nn. 162-164, che si allega, in scadenza per il 30.06.2025.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANTIOCO (SU) - VIA REGINA MARGHERITA, 134, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. / - ***** e dal coniuge sig.ra *****.

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

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA
L'immobile oggetto di pignoramento destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande è ubicato in una zona centrale e completa di numerosi servizi in Comune di Sant'Antioco (SU). E' identificata al catasto urbano con Foglio 13, particella 338, sub. 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 338, Sub. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 162.400,00
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1
Appartamento con destinazione d'uso civile abitazione è ubicato al civico 134 della via Regina Margherita in Comune di S.Antioco. L'immobile si trova in zona centrale e dotata di numerosi servizi. E'identificato catastalmente al Foglio 13, particelle 348, 1028, sub. 2. La rampa di scale per l'accesso all'immobile si trova al piano terra mentre l'intero immobile si sviluppa al primo piano. E'dotato di un cortile esterno ad un piano di calpestio inferiore rispetto all'immobile stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 348, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 1028, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 200.018,00
Si prevede una decurtazione pari al 10% sul valore dell'immobile stesso sopra riportato, a causa della tipologia di copertura dell'immobile. Il suo presunto valore di stima viene ridotto da € 200.018,00 ad € 180.016,20.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA	112,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 162.400,00	100,00	€ 162.400,00
Bene N° 2 - Appartamento Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1	153,86 mq	1.300,00 €/mq	€ 200.018,00	100,00	€ 200.018,00
Valore di stima:					€ 362.418,00

Valore di stima: € 342.416,20

Valore finale di stima: € 342.416,20

Il valore di stima sopra riportato tiene conto della percentuale di deprezzamento relativa al solo immobile destinato a civile abitazione per cui si può prevedere una decurtazione pari al 10% sul valore dell'immobile stesso riportato in CTU che da € 200.018,00 diventa € 180.016,20.

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

Sinnai, li 02/05/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zedda Barbara

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande è ubicato in una zona centrale e completa di numerosi servizi in Comune di Sant'Antioco (SU). E' identificata al catasto urbano con Foglio 13, particella 338, sub. 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 338, Sub. 5, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile insiste nella zona urbanistica "A" secondo l'inquadramento previsto dal Piano Urbanistico comunale di S. Antioco. L'intervento proposto nella DUAAP è risultato ammissibile secondo le norme di attuazione del vigente PAI, in quanto ricade nella fattispecie ammessa relativa alle opere di manutenzione ordinaria degli edifici Art. 27, comma 2, lettera c) Hi4, Hi3, Hi2 e Art. 31, comma 2, lettera d) Hg4, Hg3, Hg2. Non Necessita pertanto di studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1
Appartamento con destinazione d'uso civile abitazione è ubicato al civico 134 della via Regina Margherita in Comune di S. Antioco. L'immobile si trova in zona centrale e dotata di numerosi servizi. E' identificato catastalmente al Foglio 13, particelle 348, 1028, sub. 2. La rampa di scale per l'accesso all'immobile si trova al piano terra mentre l'intero immobile si sviluppa al primo piano. E' dotato di un cortile esterno ad un piano di calpestio inferiore rispetto all'immobile stesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 348, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 1028, Sub. 2, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si riportano di seguito le norme che regolamentano la tipologia di interventi consentiti nella Zona B1 del Comune di S. Antioco: Zona omogenea B1 - Completamento residenziale: Sono le parti del territorio del centro di Sant'Antioco totalmente o parzialmente edificate al contorno delle zone A, e l'agglomerato localizzato sul territorio dell'Isola della Sardegna, a cavallo della strada Sant'Antioco - Carbonia, nella fascia compresa fra il mare e la zona umida retrostante. B1 - costituisce la più importante delle zone di completamento residenziale; collocata nella zona centrale dell'insediamento, in essa trova sede la maggior parte delle attività qualificate connesse con la residenza, comprese piazze e corsi di primaria importanza per la vita dell'insediamento. Le tipologie sono mutevoli, ma normalmente organizzate sul filo stradale, per un numero di piani non eccedente i tre;

mc/mq	VOLUME FONDIARIO metri cubi	B1	417.911	3	1.253.733
L'altezza max per le sotto zone B1 è di metri 10,50.					

Prezzo base d'asta: € 342.416,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 342.416,20**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sant'Antioco (SU) - Viale Regina Margherita, 164, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 338, Sub. 5, Categoria C1	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento destinato ad attività di somministrazione di alimenti e bevande è ubicato in una zona centrale e completa di numerosi servizi in Comune di Sant'Antioco (SU). E' identificata al catasto urbano con Foglio 13, particella 338, sub. 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Sant'Antioco (SU) - Via Regina Margherita, 134, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 348, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 1028, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	153,86 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di qualche intervento di manutenzione soprattutto sul rivestimento interno di alcune pareti esposte a Nord-Est.		
Descrizione:	Appartamento con destinazione d'uso civile abitazione è ubicato al civico 134 della via Regina Margherita in Comune di S.Antioco. L'immobile si trova in zona centrale e dotata di numerosi servizi. E'identificato catastalmente al Foglio 13, particelle 348, 1028, sub. 2. La rampa di scale per l'accesso all'immobile si trova al piano terra mentre l'intero immobile si sviluppa al primo piano. E'dotato di un cortile esterno ad un piano di calpestio inferiore rispetto all'immobile stesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. ***** e dal coniuge sig.ra *****.		