

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Trincas Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2024 del

R.G.E. promossa da

XXXXXXXX XXXX. **Roma**

Codice fiscale: 00348170101

XXXX XXXXXX XXXXXX. XXXXXXXX Codice

fiscale: 09966380967

contro

Incarico .....	4
Premessa .....	4
<b>Lotto 1</b> .....	<b>5</b>
Precisazioni .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Descrizione .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Dati Catastali .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Composizione lotto .....	15
Titolarità .....	15
Stato di occupazione .....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Patti .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	<b>17</b>
Precisazioni .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Descrizione .....	20
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni .....	21
Dati Catastali .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	233
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25

Composizione lotto .....	25
Titolarietà .....	25
Stato di occupazione.....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Patti .....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30



All'udienza del 15.07.2024, il sottoscritto Ing. Trincas Anna Maria, con studio in Via San Efisio, 37 - 09124 - Cagliari (CA), email [amtrincas@yahoo.it](mailto:amtrincas@yahoo.it), PEC [annamaria.trincas@ingpec.eu](mailto:annamaria.trincas@ingpec.eu), Tel. 070 653 497, Cell. 339 7427208, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17.07.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Venti Settembre n. 24, piano T - 1°
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Giuseppe Garibaldi n. 83



LOTTO 1

---



**PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 56, secondo comma c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra l'esecutato e il soggetto titolare del diritto reale del bene pignorato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/08/1982</b> al <b>04/12/2005</b>	xxxx xxxxx, nata a xxxxxxxx (SU) il 15.08.1937, Proprietaria per 1/2 - xxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxxxx (SU) il 04.12.1931, Proprietario per 1/2.	<b>ATTO tra VIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Marielli	04/08/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	27/08/1982	17.220	13.954
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>04/12/2005</b> al <b>28/10/2010</b>	xxxxx xxxxxx, nata a xxxxxxxx (SU) il 15/08/1937, Proprietaria per 1/6 - xxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxxxx (SU) il 06/01/1968, Proprietario per 1/6 - xxxxx xxxxxxx, nato a xxxxxxxx (SU) il 04/01/1972, Proprietario per 1/6	<b>DICHIARAZIONE di SUCCESSIONE</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	30/01/2008			3.107	2.163
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro IGLESIAS	07/11/2006			14	81
Dal <b>28/10/2010</b> al <b>17/01/2025</b>	Proprietario .....			<b>DECRETO di TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Ordinario di Cagliari	28/10/2010	496/2010	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CAGLIARI	18/11/2010	38.240	24.303
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, riporta quanto segue:

- Atto tra Vivi, a rogito Notaio Giovanni Marielli in data 04.08.1982 trascritto in data 27.08.1982 ai NN. 17.220/13.954:

il Sig. xxxxx xxxxx xxxx, nato a xxxxxxxx il 25.03.1906, cede ai Sig.ri xxxxx xxxxx, nata a xxxxxxxx il 15.08.1937, e xxxxx xxxxx, nato a xxxxxxxx il 04.12.1931, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sant'Antioco distinto al N.C.E.U. al Fg. 13, Particella 1594, Sub. 1.

- Dichiarazione di Successione apertasi a seguito del decesso in data 04.12.2005 del Sig. xxxxx xxxxx, nato a xxxxxxxx il 04.12.1931, registrata il 07.11.2006, Rep. n. 14/81 Ufficio del Registro, trascritta il 30.01.2008 ai NN. 3.107/2.163 devoluta per legge. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità:

i Sig.ri xxxxx xxxxx, nata a xxxxxxxx il 15.08.1937, xxxx xxxxx, nato a xxxxx il 06.01.1968, e xxxx xxxxx, nato a xxxxxxxx il 04.01.1972, ereditano la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'immobile sito a Sant'Antioco distinto al N.C.E.U. al Fg. 13, Particella 1594, Sub. 1.

- Decreto di Trasferimento Immobili in data 28.10.2010, Rep. n. 496/2010 Tribunale Ordinario di Cagliari, trascritto il 18.11.2010 ai NN. 38.240/24.303:

i Sig.ri xxxxx xxxxx, nata a xxxxxxxx il 15.08.1937, xxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il 06.01.1968, e xxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il 04.01.1972, trasferiscono al Sig. .... la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito a Sant'Antioco distinto al N.C.E.U. al Fg. 13, Particella 1594, Sub. 1 (Allegato n. 16).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Bologna il 16/09/2011  
Reg. gen. 27.862 - Reg. part. 4.972  
Quota: 100/100  
Importo: € 200.000,00  
A favore di xxxxxxx xxxxx. xxxxx  
Contro .....
- Capitale: € 521.810,38

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 18/03/2024

Reg. gen. 8.340 - Reg. part. 6.587

Quota: 100/100

A favore di xxxxx xxxxxxxx xxxxxx

Contro .....

### **Oneri di cancellazione**

Il certificato notarile attestante le risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone ha evidenziato per l'immobile oggetto di pignoramento:

- abitazione nel Comune di Sant'Antioco in Via XX Settembre n. 24, distinta al N.C.E.U. al Fg. 13, Particella 1594, Subalterno 1

le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 15.10.2010, Rep. n. 5.714/2010, emesso da Tribunale di Bologna, iscritta il 16.09.2011 ai NN. 27.862/4.972 a favore di xxxxxxx xxxxx. con sede a xxxx, C.F. 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto Avv. A. Formaro, via de'Poeti 1/7).

- Verbale di Pignoramento Immobili emesso da UNEP Tribunale di Cagliari in data 26.02.2024, Rep. n. 643, trascritto a Cagliari in data 18.03.2024 ai NN. 8.340/6.587 a favore di xxxx xxx xxxxx xxxx con sede a xxxx, C.F. 09966380967 (Richiedente: xxxxx xxxxper xxxx. xxxx C.F. 02286041203 Via Galliera n. 8 Bologna).

Si specifica che, fatta eccezione per quanto sopra riportato, dal ventennio sino a tutto il 17.01.2025 l'immobile risulta libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie.

### **DESCRIZIONE**

Si tratta di una costruzione unifamiliare con due piani fuori terra ubicata ad angolo tra le vie XX Settembre e G. Garibaldi. L'abitazione ha ingresso dalla via XX Settembre al numero civico 24. Il piano terra comprende l'ingresso soggiorno, la cucina con camino, il bagno con accesso dal cortile, la scala a giorno aperta sul soggiorno che conduce al piano primo occupato da un disimpegno e due camere. Nello stesso piano è presente un terzo ambiente, raggiungibile solo dalla cucina attraverso una scala in legno, che deve essere demolito perchè costruito senza titolo abilitativo e non conforme alle norme vigenti nella zona omogenea in cui ricade. Fanno parte dell'abitazione un cortile interno e un piccolo balcone con affaccio sulla via G. Garibaldi.

Il fabbricato ricade in Zona Omogenea "A: Centro Storico - Sottozona A2: Tessuto urbano di antica e prima formazione" del P.U.C. vigente nel Comune di Sant'Antioco e sorge in una zona centrale non distante dal Lungomare e dal Corso Vittorio Emanuele. Nelle vicinanze sono presenti servizi e esercizi commerciali di diverso tipo (Allegati n. 1 - n. 1.1).

### **CONFINI**

L'immobile confina a Ovest con la via XX Settembre, a Nord con proprietà Gabbia Antioco, a Nord Est con proprietà Puddu Efisia, a Sud Est con proprietà xxxxx Giuseppe e a Sud Ovest con la via G. Garibaldi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,25 mq	41,50 mq	1,00	41,50 mq	2,85 m	Terra
Bagno esterno	3,80 mq	6,10 mq	1,00	6,10 mq	2,20 m	Terra
Cortile	6,10 mq	6,10 mq	0,10	0,61 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	29,15 mq	45,50 mq	1,00	45,50 mq	2,85 m	Primo
Balcone scoperto	1,40 mq	1,40 mq	0,25	0,35 mq	0,00 m	Primo
Locale di sgombero	12,00 mq	17,80 mq	0,20	3,56 mq	2,85 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,62 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,62 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'abitazione si sviluppa su due piani e ha una superficie calpestabile complessiva di circa 73,20 mq. Il piano terra è occupato dall'ingresso soggiorno, dalla cucina, da un cortile della superficie di circa 6,10 mq e da un bagno esterno all'abitazione che ha accesso dal cortile; il piano primo è occupato da un disimpegno, due camere e un balcone di circa 1,40 mq. Nello stesso piano è presente un locale di sgombero, con accesso dalla cucina, che deve essere demolito perchè realizzato senza titolo abilitativo e in contrasto con le norme vigenti nella zona omogenea in cui ricade l'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in precarie condizioni di manutenzione e conservazione sia all'esterno che all'interno. In tutti gli ambienti sono presenti evidenti tracce di umidità e zone interessate da infiltrazioni d'acqua nei muri perimetrali e nel soffitto. Il bagno esterno e il cortile si trovano in pessime condizioni di conservazione con zone fatiscenti, tubi e cavidotti in vista e parti crollate.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	1594	1		A3	2	4,5 vani	91	302,13	T - 1		

13	1594	3		C2	2	11,00 mq	15,00	31,25	Primo	
----	------	---	--	----	---	----------	-------	-------	-------	--

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
13	1594				Fabbricato Rurale		25,00 mq			
13	1595				Ente Urbano		135,00 mq			

### Corrispondenza catastale

A seguito di una attenta verifica e al sopralluogo effettuato si è riscontrato che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile.

Nel Sub 1 l'ambiente al piano terra confinante con il Sub 2 ha dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate in planimetria in quanto il muro di separazione tra i due subalterni è continuo e comprende anche lo spazio, indicato come servizio igienico nella planimetria del Sub 2.

Per regolarizzare la situazione dei Subalterni è necessario procedere alla loro rettifica planimetrica.

Il Sub 3, accatastato come Locale di Deposito (cat. C2) è nella realtà un locale di sgombero interno all'abitazione che deve essere demolito in quanto costruito senza titolo abilitativo e in contrasto con le norme vigenti nella Zona omogenea del P.U.C. del Comune di Sant'Antioco in cui ricade il fabbricato. E' necessario depositare all'Agenzia del Territorio la pratica DOCFA per la soppressione del suddetto subalterno.

Dovranno essere aggiornati l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni a seguito della soppressione del Sub 3.

La mappa catastale attuale non rispecchia la posizione e l'ingombro del fabbricato e delle aree cortilizie riportati nella planimetria catastale dell'immobile.

Per il corretto allineamento tra i mappali censiti al N.C.T. e al N.C.E.U. è necessario eseguire un rilievo topografico, la relazione di tipo mappale con frazionamento e aggiornare la mappa catastale con la corretta rappresentazione della posizione e dell'ingombro del fabbricato e delle aree cortilizie.

Si allega l'estratto di mappa depositato all'Agenzia del Territorio (Allegato n. 2).

Si allega la visura storica N.C.T. Fg. 13, Mappale 1594 e 1595 (Allegati n. 3 - n. 4).

Si allega l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni attualmente depositati da aggiornare (Allegati n. 5 - n. 5.1).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>Foglio 13, Part. 1594, Sub. 1</b>		
Dal <b>04/08/1982</b> al <b>04/08/1982</b>	xxxxx xxxxxx di xxxxx, nato a xxxxx (SU) il 25.03.1906 -	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594

	Proprietà 1/1. ANTECEDENTE IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987 - Partita: 1379	Categoria A5 Cl. 2, Cons. 3,0 vani Rendita € 0,13 Piano T - 1
Dal 04/08/1982 al 30/06/1987	xxxx xxxx, nata a xxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 1/2; xxx xxxx, nato a xxxxxx(SU) il 04.12.1931 - Proprietà per 1/2. Atto del 04.08.1982 Pubblico Ufficiale Notaio Marielli Sede Pula (CA), Rep. n. 4390 Sede Cagliari Registrazione n. 11271 registrato in data 23.08.1982 - Voltura n. 193.1/1982 in atti dal 06.11.1992. ANTECEDENTE IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987 - Partita: 1379	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594 Categoria A5 Cl. 2, Cons. 3,0 vani Rendita € 0,13 Piano T - 1
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	xxxx xxxxx, nata a xxxxxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 1/2; xxxx xxxx, nato a xxxxxx (SU) il 04.12.1931 - Proprietà per 1/2. Impianto meccanografico del 30.06.1987. <b>Immobile predecessore</b> - Partita: 1379	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594 Categoria A5 Cl. 2, Cons. 3,0 vani Rendita € 0,13 Piano T - 1
Dal 01/01/1992 al 10/09/2001	xxxx xxxx, nata a xxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 1/2; xxxx xxxx, nato a xxxxxx (SU) il 04.12.1931 - Proprietà per 1/2. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992. <b>Immobile predecessore</b> - Partita: 1379	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594 Categoria A5 Cl. 2, Cons. 3,0 vani Rendita € 119,30 Piano T - 1
Dal 10/09/2001 al 04/12/2005	xxxx xxxxx, nata a xxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 1/2; xxxx xxxx, nato a xxxxx (SU) il 04.12.1931 - Proprietà per 1/2. VARIAZIONE del 10.09.2001 Prat. n. 338656 in atti dal 10.09.2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 10405.1/2001). Annotazioni: classamento e rendita validati.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 1 Categoria A3 Cl. 2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13 Piano T - 1
Dal 04/12/2005 al 28/10/2010	xxxx xxxxx, nato a xxxx (SU) il 06.01.1968 - Proprietà per 1/6; xxxx xxxx, nato a xxxx (SU) il 04.01.1972 - Proprietà per 1/6; xxxx xxxxx, nata a xxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 4/6. DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04.12.2005 - UR Sede IGLESIAS (CA) registrazione Volume 81 n. 14 registrato in data 07/11.2006 - SUCCESSIONE Voltura n. 41676.1/2006 - Pratica n. CA0356652 in atti dal 20.12.2006.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 1 Categoria A3 Cl. 2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13 Piano T - 1
Dal 28/10/2010 al 09/11/2015	Proprietà ..... - Proprietà per 1/1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28.10.2010 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Sede CAGLIARI (CA) Rep. n. 496 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 24303.1/2010 Reparto PI di Cagliari in atti dal 18.11.2010.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 1 Categoria A3 Cl. 2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13 Piano T - 1

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>25/05/2016</b>	Proprietà ..... - Proprietà per 1/1. Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relative alla planimetria: data di presentazione 10.09.2001, prot. 000338656.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 1 Categoria A3 Cl. 2, Cons. 4,5 vani Rendita €302,13 Totale: 91 mq Totale escluse aree scoperte: 90 mq
Dal <b>25/05/2016</b> al <b>04/01/2025</b>	Proprietà ..... - Proprietà per 1/1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.05.2016, Prat. n. CA0137683 in atti dal 25.05.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA derivante da AGGIORNAMENTO ANSC (n. 62696.1/2016).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 1 Categoria A3 Cl. 2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13 Piano T - 1 Totale: 91 mq Totale escluse aree scoperte: 90 mq
<b>Foglio 13, Part. 1594, Sub. 3</b>		
Dal <b>14/03/2013</b> al <b>14/03/2014</b>	xxxx xxxx, nata a xxxxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà superficiaria per 1000/1000 ris. 1 - ditta priva di titolo legale reso pubblico; xxxx xxxx xxxxx, nato a xxxx (RM) il 13.08.1968 - Proprietà per l'area. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 14.03.2013 Prat. n. CA0053601 in atti dal 14.03.2013 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 1116.1/2013). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 3 Categoria C2 Cl. 2, Cons. 11 mq Rendita € 31,25 Piano Primo
Dal <b>14/03/2014</b> al <b>09/11/2015</b>	xxxx xxxx, nata a Sant'Antioco (SU) il 15.08.1937 - Proprietà superficiaria per 1000/1000 ris. 1 - ditta priva di titolo legale reso pubblico; xxx xxx xxxxx, nato a xxxxx (RM) il 13.08.1968 - Proprietà per l'area. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14.03.2014 Prat. n. CA0052227 in atti dal 14.03.2014. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10593.1/2014). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 3 Categoria C2 Cl. 2, Cons. 11,00 mq Rendita € 31,25 Piano Primo
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>25/05/2016</b>	xxxx xxxx, nata a xxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà superficiaria per 1000/1000 ris. 1 - ditta priva di titolo legale reso pubblico; xxxx xxxx xxxxx, nato a xxxxx (RM) il 13.08.1968 - Proprietà per l'area. Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14.03.2013, prot. n. CA0053601	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 3 Categoria C2 Cl. 2, Cons. 11,00 mq Superficie catastale 15,00 Rendita € 31,25 Piano Primo
Dal <b>25/05/2016</b> al <b>04/01/2025</b>	xxxx xxxx, nata a xxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà superficiaria per 1000/1000 ris. 1 - ditta priva di titolo legale reso pubblico; xxxxx xxxxx xxxxx, nato a xxxxx (RM) il 13.08.1968 - Proprietà per l'area. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25.05.2016 Prat. n. Ca0137721 in atti dal 25.05.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 3 Categoria C2 Cl. 2, Cons. 11,00 mq Superficie catastale 15,00 Rendita € 31,25 Piano Primo

Il Sub 3, accatastato come locale di deposito (Cat. C2) è in realtà un locale di sgombero ubicato al piano primo dell'abitazione con accesso dalla cucina attraverso una scala interna, locale che dovrà essere demolito perchè realizzato senza titolo abilitativo e in contrasto con quanto riportato nelle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente nel Comune di Sant'Antioco.

Si allega la visura storica dell'immobile predecessore distinto al N.C.E.U. al Fg. 13, Particella 1594 (Allegato n. 6).

Si allega la visura storica e la planimetria catastale dei Subalterni 1 e 3 (Allegati n. 7 - n. 8 - n. 9 - n. 10).

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Sant'Antioco classifica la costruzione in Zona omogenea "A: Centro Storico - Sottozona A2: Tessuto urbano di antica e prima formazione", Artt. 29 e 31 delle Norme di Attuazione (Allegato n. 11).

La Sottozona A2, interamente compresa all'interno del "Centro di antica e prima formazione, Bene paesaggistico d'insieme", è identificata e tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La zona in cui sorge l'immobile pignorato ricade all'interno delle "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo" - Artt. 136 e 157 del D.Lgs n. 42/2004.

L'area fa parte del Parco Geominerario Storico Ambientale della Sardegna - D.M. 08.09.2016.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'esame degli atti depositati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco, a seguito della richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di verifica:

- in data 29.03.1971 veniva rilasciato dal Sindaco del Comune di Sant'Antioco al Sig. xxxxx xxxxx il Permesso di Costruzione n. 103 per "L'ampliamento e il risanamento igienico di una casa ad uso civile abitazione" da eseguirsi a Sant'Antioco in via Garibaldi - Fg. 13, Mapp. 1594 e 1593 (Allegati n. 12 - n. 12.1);

- in data 07.09.1981 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Sant'Antioco al Sig. xxxxx xxxxxx la Dichiarazione di Abitabilità per risanamento e ampliamento dell'edificio urbano sito in via Garibaldi, Fg. 13, Mapp. 1594 e 1593 parte, costituito da tre camere e bagno al Piano Terra e due camere al Piano Primo (Allegato n. 13);

- in data 26.03.2001 veniva rilasciata dal Capo Area Tecnica - Sezione Edilizia Privata del Comune di Sant'Antioco alla Sig.ra xxxxx xxxxx l'Autorizzazione Edilizia n. 70 per "Cambio di Destinazione da Civile Abitazione a Commerciale" nell'immobile sito in via Garibaldi (Allegati n. 14 - n. 14.1).

#### **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.

A seguito di un attento esame dello stato attuale dei luoghi confrontato con gli elaborati allegati al Permesso di Costruzione n. 103 e all'Autorizzazione Edilizia n. 70 si è potuto verificare che esistono delle differenze tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati grafici.

Rispetto all'elaborato allegato al Permesso di Costruzione:

- al piano terra l'ingresso soggiorno è stato diviso in due ambienti; la cucina e il bagno non risultano comunicanti ma separati dal cortile interno ricavato riducendo le dimensioni dei due ambienti, così come riportato nella pianta allegata all'Autorizzazione Edilizia n. 70;

- al piano primo, sopra la cucina, è stato realizzato un ambiente che ha accesso dalla stessa attraverso una scala interna in legno.

Rispetto all'elaborato relativo al piano terra allegato all'Autorizzazione Edilizia:

- il muro che divide l'abitazione dal locale commerciale confinante è continuo per cui lo spazio indicato nell'elaborato grafico come servizio igienico del locale fa ancora parte del soggiorno dell'abitazione; non è stata eliminata la porta che attualmente collega il soggiorno al locale commerciale.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, sentito anche l'Ufficio Tecnico Comunale, è necessario:

- Demolire il locale di sgombero al piano primo perchè costruito senza titolo abilitativo e comunque difforme dalle norme vigenti in "Zona A - Sottozona A2" in cui ricade il fabbricato che non consentono modifiche alla sagoma e al volume della costruzione;

- inoltrare al S.U.A.P.E. una Comunicazione di "MANCATA CILA" per opere di Edilizia Libera completamente realizzate alla data della comunicazione e difformi rispetto a quanto riportato nell'elaborato allegato alla Autorizzazione Edilizia n. 70.

I costi per la pratica, la demolizione, il ripristino dello stato dei luoghi e lo smaltimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta sono stati stimati indicativamente pari a € 3.500,00. A questi costi dovrà essere aggiunta la sanzione amministrativa di € 500,00 e le spese tecniche da corrispondere a un Professionista per la predisposizione e inoltro della "MANCATA CILA" e della Dichiarazione di Agibilità dell'appartamento, spesa che ammonta presumibilmente a € 1.200,00.

Non risultano depositate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti e pertanto il sottoscritto C.T.U. ha stimato un costo cautelativo di € 1.500,00 per l'eventuale adeguamento e il rilascio delle certificazioni.

Si allega la pianta dello Stato di Fatto dell'immobile (Allegato n. 15).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Qualità e stato di conservazione scarsi e in alcuni ambienti pessime.

Esposizione: Il prospetto sulla via XX Settembre è esposto a Ovest, quello posteriore sul cortile è esposto a Nord Est, il prospetto sulla via G. Garibaldi è esposto a Sud Ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: Abitazione Piano Terra h= 2,85 m, Piano Primo h= 2,85 m; Bagno esterno h= 2,50 m.

FONDAZIONI: Continue.

STRUTTURE VERTICALI: Struttura portante realizzata in blocchi di pietra e c.c.a.

**SOLAI:** Solai tipo misto con travetti in c.c.a. e pignatte di alleggerimento in laterizio.

**COPERTURA:** Copertura realizzata con solaio tipo misto con travetti in c.c.a. e pignatte di alleggerimento in laterizio. Copertura bagno esterno realizzata con solaio piano tipo misto con travetti in c.c.a. e pignatte di alleggerimento in laterizio.

**MANTO DI COPERTURA:** Eternit.

**PARETI ESTERNE:** Tamponature esterne parte in blocchi di pietra e parte in mattoni intonacate ma non tinteggiate.

**PARETI INTERNE:** Tramezzi in mattoni forati intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco. Pareti cucina rivestite con piastrelle di ceramica 15x15 di colore beige e decori verdi fino a un'altezza di m 1,65, la parte rimanente è tinteggiata con pittura di colore bianco. Pareti bagno rivestite con piastrelle di ceramica 15x15 di colore azzurro a tutt'altezza.

**PAVIMENTI INTERNI:** Pavimento in piastrelle tipo cotto 30x30 nel soggiorno e nella cucina. Pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 colore avorio con decori marrone nelle camere 1 e 2 e nel disimpegno, di colore beige con decori marrone nel locale di sgombero.

**BATTISCOPA:** Battiscopa in listelli di gres colore marrone nel soggiorno e nel locale di sgombero, in listelli di marmo nero nelle camere 1 e 2 e nel disimpegno.

**DOTAZIONE BAGNO:** Sanitari in vetrochina e rubinetteria in ottone.

**INFISSI INTERNI:** Porte a soffietto nel piano terra. Porte in legno con riquadro in vetro ghiacciato nelle camere 1 e 2.

**SCALE INTERNE:** Scala di collegamento tra soggiorno e camere 1 e 2 in c.c.a. priva di parapetto, con alzate e pedate rivestite con lastre di marmo e battiscopa in marmo. Scala di collegamento cucina e locale di sgombero con pedate e parapetto in legno.

**IMPIANTO ELETTRICO:** Impianto sottotraccia.

**IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO:** Acqua fornita dalla rete idrica pubblica e scarichi collegati alla rete fognaria.

**INFISSI ESTERNI:** Infissi in legno. Sistema di oscuramento nel soggiorno con persiana in legno, nelle camere 1 e 2 con avvolgibili in pvc. Portoncino di ingresso in legno. Porta di collegamento cucina cortile in ferro.

**CORTILE:** Pavimento in battuto di cemento.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Venti Settembre n. 24, piano T - 1°

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Al momento dell'accesso, effettuato il 23.10.2024, l'unità immobiliare risultava non abitata.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### PATTI

---

L'immobile attualmente non risulta abitato.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla lettura degli atti e dalle ricerche effettuate non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, di superficie e servitù gravanti sul bene pignorato o usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento.



LOTTO 2

---



## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 56, secondo comma c.p.c.

Al momento del pignoramento vi è la corrispondenza tra l'esecutato e il soggetto titolare del diritto reale del bene pignorato.

Si precisa che l'immobile è ubicato al numero civico 83 della via G. Garibaldi e non al numero 87 come riportato nella certificazione notarile e nella visura storica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/08/1982</b> al <b>04/12/2005</b>	xxxxx xxxxx, nata a xxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 1/2; xxxxx xxxxxx, nato a xxxxx (SU) il 04.12.1931 - Proprietà per 1/2	<b>ATTO TRA VIVI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Marielli	04/08/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cagliari	27/08/1982	17.220	13.954
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>04/12/2005</b> al <b>28/10/2010</b>	xxxxx xxxxx, nata a xxxxx (SU) il 15.08.1937, Proprietaria per 1/6 - xxxxx xxxxx, nato a xxxxx (SU) il 06/01/1968, Proprietario per 1/6 - xxxxx xxxxx, nato a xxxxx (SU) il 04/01/1972, Proprietario per 1/6	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/01/2008	3.107	2.163
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro IGLESIAS	07/11/2006	14	81		
Dal <b>28/10/2010</b> al <b>17/01/2025</b>	Proprietario per 1/1.	<b>DECRETO di TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale Ordinario di Cagliari	28/10/2010	496	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

	CAGLIARI	18/11/2010	38.240	24.303
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, riporta quanto segue:

- Atto tra vivi di Cessione, a rogito Notaio Giovanni Marielli in data 04.08.1982 trascritto in data 27.08.1982 ai NN. 17.220/13.954:

il Sig. xxxx xxxx xxxx, nato a xxxx il 25.03.1906, cede ai Sig.ri xxxxx xxxxx, nata a xxxx il 15.08.1937 e xxxx xxxx, nato a xxxxxx il 04.12.1931 la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Sant'Antioco distinto al N.C.E.U. al Fg. 13, Particella 1594, Sub. 2.

- Dichiarazione di Successione apertasi a seguito del decesso in data 04.12.2005 del Sig. xxxxx xxxx nato a xxxx il 04.12.1931, registrata il 07.11.2006, Rep. n. 14/81 Ufficio del Registro, trascritta il 30.01.2008 ai NN. 3.107/2.163 devoluta per legge. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità:

i Sig.ri xxxx xxxx, nata a xxxx il 15.08.1937, xxxx xxxxx, nato a xxxx il 06.01.1968 e xxxxx xxxxx, nato a xxxx il 04.01.1972 ereditano la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'immobile sito a Sant'Antioco distinto al N.C.E.U. al Fg. 13, Particella 1594, Sub. 2.

- Decreto di Trasferimento Immobili in data 28.10.2010, Rep. n. 496/2010 Tribunale Ordinario di Cagliari, trascritto il 18.11.2010 ai NN. 38.240/24.303:

i Sig.ri xxxx xxxx, nata a xxx il 15.08.1937, xxxx xxxxx, nato a xxx il 06.01.1968 e xxxx xxxx, nato a Sant'Antioco il 04.01.1972 trasferiscono al Sig. .... la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito a Sant'Antioco distinto al N.C.E.U. al Fg. 13, Particella 1594, Sub. 2 (Allegato n. 13).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Decreto Ingiuntivo** derivante da Ipoteca Giudiziale  
Iscritto a Bologna il 16/09/2011  
Reg. gen. 27.862 - Reg. part. 4.972  
Quota: 100/100  
Importo: € 200.000,00  
A favore di xxxxx xxxxxxxx  
Contro .....

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Cagliari il 18/03/2024  
Reg. gen. 8.340 - Reg. part. 6.587  
Quota: 100/100  
A favore di xxxx xxx xxxxx xxx. xxxxx

**Oneri di cancellazione**

Il certificato notarile attestante le risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio redatto ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone ha evidenziato per l'immobile oggetto di pignoramento:

- Locale Commerciale nel Comune di Sant'Antioco in Via Giuseppe Garibaldi n. 83, distinto al N.C.E.U. al Fg. 13, Particella 1594, Subalterno 2

le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 15.10.2010, Rep. n. 5.714/2010, emesso da Tribunale di Bologna, iscritta il 16.09.2011 ai nn. 27.862/4.972 a favore di xxxxxx x.xx. con sede a xxx, C.F. 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto Avv. A. xxxxxxx, via de'Poeti 1/7).

- Verbale di Pignoramento Immobili emesso da UNEP Tribunale di Cagliari in data 26.02.2024, Rep. n. 643, trascritto a Cagliari in data 18.03.2024 ai nn. 8.340/6.587 a favore di xxxx xxx xxxxx xxx. con sede a xxxxx, C.F. 09966380967 (Richiedente: xxx S.R.L. per Avv. xxxxxx C.F. 02286041203 Via Galliera n. 8 Bologna).

Si specifica che, fatta eccezione per quanto sopra riportato, dal ventennio sino a tutto il 17.01.2025 l'immobile risulta libero da oneri, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie.

**DESCRIZIONE**

Si tratta di un locale commerciale inserito in una costruzione con due piani fuori terra ubicata ad angolo tra le vie G. Garibaldi e XX Settembre. Il locale, con accesso dalla via G. Garibaldi al numero civico 83, è costituito da un unico ambiente.

Il fabbricato ricade in Zona Omogenea "A. Centro Storico - Sottozona A2. Tessuto urbano di antica e prima formazione" del P.U.C. vigente nel Comune di Sant'Antioco e sorge in una zona centrale non distante dal Lungomare e dal Corso Vittorio Emanuele. Nelle vicinanze sono presenti servizi e esercizi commerciali di diverso tipo (Allegati n. 1 - n. 1.1).

**CONFINI**

L'immobile confina a Sud Ovest con la via G. Garibaldi, a Ovest con la via XX Settembre, a Sud Est con proprietà xxxxx Giuseppe, a Sud Ovest con proprietà Von Lorch Lorenzo.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	14,75 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,85 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il locale commerciale ha una superficie calpestabile di circa 14,75 mq ed è composto da un unico ambiente.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in precarie condizioni di manutenzione e conservazione sia all'esterno che all'interno. Nelle parti di muro non rivestite da pannelli in legno sono presenti evidenti tracce di umidità.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1594	2		C1	3	16,00 mq	23,00	426,39	Terra	

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
13	1594				Fabbricato Rurale		25,00 mq			
13	1595				Ente Urbano		135,00 mq			

### Corrispondenza catastale

A seguito di una attenta verifica e al sopralluogo effettuato si è riscontrato che non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'immobile.

Il locale è composto da un unico ambiente; il muro di separazione con il Subalterno 1 confinante è continuo e non esiste il servizio igienico indicato in planimetria il cui spazio fa parte attualmente del soggiorno del Subalterno 1.

I Subalterni 1 e 2 appartengono allo stesso proprietario.

Per regolarizzare la situazione dei Subalterni è necessario procedere alla loro rettifica planimetrica.

La mappa catastale attuale non rispecchia la posizione e l'ingombro del fabbricato riportato nella planimetria catastale dell'immobile.

Per il corretto allineamento tra i mappali censiti al N.C.T. e al N.C.E.U. è necessario eseguire un rilievo topografico, la relazione di tipo mappale con frazionamento e aggiornare la mappa catastale con la corretta rappresentazione della posizione e dell'ingombro del fabbricato e delle aree cortilizie.

Si allega l'estratto di mappa depositato all'Agenzia del Territorio (Allegato n. 2)

Si allega la visura storica al N.C.T. del Fg. 13, Mappali 1594 e 1595 (Allegati n. 3 - n. 4)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1982 al 04/08/1982	xxxxx xxxxx, nato a xxxxx (SU) il 25.03.1906 - Proprietà 1/1. ANTECEDENTE IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987 - Partita: 1379.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594 Categoria A5 Cl. 2, Cons. 3,0 vani Rendita € 0,13 Piano T - 1
Dal 04/08/1982 al 30/06/1987	xxxxx xxxxx, nata a xxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 1/2. xxxxx xxxxx, nato a xxxx (SU) il 04/12/1931 - Proprietà per 1/2. Atto del 04.08.1982 Pubblico Ufficiale Notaio Marielli Sede Pula (CA), Rep. n. 4390 Sede Cagliari Registrazione n. 11271 registrato in data 23.08.1982 - Voltura n. 193.1/1982 in atti dal 06.11.1992. ANTECEDENTE IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987 - Partita: 1379	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594 Categoria A5 Cl. 2, Cons. 3,0 vani Rendita € 0,13 Piano T - 1
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	xxxxx xxxxx, nata a xxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 1/2. xxxxx xxxxx, nato a Sant'Antioco (SU) il 04/12/1931 - Proprietà per 1/2. Impianto meccanografico del 30.06.1987. <b>Immobile predecessore</b> - Partita: 1379	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594 Categoria A5 Cl. 2, Cons. 3,0 vani Rendita € 0,13 Piano T - 1
Dal 01/01/1992 al 10/09/2001	xxxxx xxxxx, nata a xxxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 1/2; xxxxx xxxxx, nato a Sant'Antioco (SU) il 04.12.1931 - Proprietà per 1/2. Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992. <b>Immobile predecessore</b> - Partita: 1379	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594 Categoria A5 Cl. 2, Cons. 3,0 vani Rendita € 119,30 Piano T - 1
Dal 10/09/2001 al 04/12/2005	xxxxx xxxxx, nata a xxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 1/2. xxxxx xxxxx, nato a xxxxx (SU) il 04.12.1931 - Proprietà per 1/2. VARIAZIONE del 10.09.2001 Pratica n. 338656 in atti dal 10.09.2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 10405.1/2001). Annotazioni: classamento e rendita validati	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 2 Categoria C1 Cl. 3, Cons. 16 mq Rendita € 426,39 Piano Terra
Dal 04/12/2005 al 28/10/2010	xxxxx xxxxx, nata a xxxxx (SU) il 15.08.1937 - Proprietà per 4/6. xxxxx Fernando, nato a xxxxx (SU) il 06.01.1968 - Proprietà per 1/6. xxxxx xxxxx, nato a xxxxx (SU) il 04.01.1972 - Proprietà per 1/6. DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 2 Categoria C1 Cl. 3, Cons. 16 mq Rendita € 426,39 Piano Terra

	DI MORTE) del 04.12.2005 - UR Sede IGLESIAS (CA) Registrazione Volume 81 n. 14 in data 07.11.2006 - SUCCESSIONE Voltura n. 41676.1/2006 - Prat. n. CA0356652 in atti dal 20.12.2006	
Dal 28/10/2010 al 09/11/2015	Proprietà ..... - Proprietà per 1/1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28.10.2010 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Sede Cagliari Rep. n. 496 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 24303.1/2010 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 18.11.2010	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 2 Categoria C1 Cl. 3, Cons. 16 mq Rendita € 426,39 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 24/05/2016	Proprietà ..... - Proprietà per 1/1. Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10.09.2001, Prot. n. 000338656.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 2 Categoria C1 Cl. 3, Cons. 16 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 426,39 Piano Terra
Dal 24/05/2016 al 04/01/2025	Proprietà ..... - Proprietà per 1/1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.05.2016 Pratica n. CA0135304 in atti dal 24.05.2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 61115.1/2016)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 1594, Sub. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 426,39 Piano Terra

Si allega la visura storica dell'immobile predecessore distinto al N.C.E.U. al Fg. 13, Particella 1594 (Allegato n. 5).

Si allega la visura storica e la planimetria catastale (Allegati n. 6 - n. 7).

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Sant'Antioco classifica la costruzione in Zona omogenea "A: Centro Storico - Sottozona A2: Tessuto urbano di antica e prima formazione", Artt. 29 e 31 delle Norme di Attuazione (Allegato n. 8).

La Sottozona A2, interamente compresa all'interno del "Centro di antica e prima formazione, Bene paesaggistico d'insieme", è identificata e tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La zona in cui sorge l'immobile pignorato ricade all'interno delle "Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo" - Artt. 136 e 157 del D.Lgs n. 42/2004.

L'area fa parte del Parco geominerario Storico Ambientale della Sardegna - D.M. 08.09.2016.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame degli atti depositati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco, a seguito della richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di verifica:

- in data 29.03.1971 veniva rilasciato dal Sindaco del Comune di Sant'Antioco al Sig. xxxxx xxxxxx il Permesso di Costruzione n. 103 per "L'ampliamento e il risanamento igienico di una casa ad uso civile abitazione" da eseguirsi a Sant'Antioco in via Garibaldi - Fg. 13, Mapp. 1594 e 1593 (Allegato n. 9 - n. 9.1);

- in data 07.09.1981 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Sant'Antioco al Sig. xxxxx xxxxxx la Dichiarazione di Abitabilità dell'edificio urbano sito in via Garibaldi, Fg. 13, Mapp. 1594 e 1593 parte, costituito da tre camere e bagno al Piano Terra e due camere al Piano Primo (Allegato n. 10);

- in data 26.03.2001 veniva rilasciata dal Capo Area Tecnica - Sezione Edilizia Privata del Comune di Sant'Antioco alla Sig.ra xxxxx xxxxx l'Autorizzazione Edilizia n. 70 per "Cambio di Destinazione da Civile Abitazione a Commerciale" nell'immobile sito in via Garibaldi (Allegato n. 11 - n. 11.1).

### **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.

A seguito di un attento esame dello stato attuale dei luoghi confrontato con gli elaborati allegati al Permesso di Costruire n. 103 e all'Autorizzazione Edilizia n. 70 si è potuto verificare che esistono delle differenze tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati grafici.

Rispetto all'elaborato allegato al Permesso di Costruzione:

- al piano terra l'ingresso soggiorno è stato diviso in due ambienti.

Rispetto all'elaborato allegato all'Autorizzazione Edilizia:

- il muro di separazione tra il locale occupato dall'attività commerciale e l'abitazione confinante è continuo e lo spazio destinato, nell'elaborato grafico, al servizio igienico fa parte del soggiorno dell'abitazione adiacente; non è stata eliminata la porta che attualmente collega il locale commerciale al soggiorno dell'abitazione confinante.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, sentito anche l'Ufficio Tecnico Comunale, è necessario:

- inoltrare al S.U.A.P.E. una Comunicazione di "MANCATA CILA" per opere di Edilizia Libera completamente realizzate alla data della comunicazione e difformi rispetto a quanto riportato nell'elaborato allegato alla Autorizzazione Edilizia n. 70 che comporta il versamento di una sanzione amministrativa di € 500,00.

Sarà cura degli eventuali acquirenti inoltrare al S.U.A.P.E. una pratica per interventi di "Manutenzione straordinaria che non interessano le parti strutturali" per poter realizzare il servizio igienico a servizio del locale.

All'importo della sanzione amministrativa dovranno essere aggiunti i costi per le spese tecniche da corrispondere a un Professionista per la predisposizione e inoltro della "MANCATA CILA", della pratica per l'intervento di Manutenzione Straordinaria e della Dichiarazione di Agibilità del locale, spese che ammontano presumibilmente a € 1.200,00.

Non risultano depositate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti e pertanto il sottoscritto C.T.U. ha stimato un costo cautelativo di € 600,00 per l'eventuale adeguamento e il rilascio delle certificazioni.

Si allega la pianta dello Stato di Fatto dell'immobile (Allegato n. 12)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Qualità e stato di conservazione precari.

Esposizione: Il prospetto sulla G. Garibaldi è esposto a Sud Ovest, quello sulla via XX Settembre è esposto a Ovest. Gli altri lati sono in aderenza con altre costruzioni.

ALTEZZA INTERNA UTILE: Altezza h= 2,85 m.

FONDAZIONI: Continue.

STRUTTURE VERTICALI: Struttura portante realizzata in blocchi di pietra e c.c.a.

SOLAI: Solaio di separazione con l'abitazione sovrastante di tipo misto con travetti in c.a. e pignatte di alleggerimento in laterizio.

COPERTURA: Si tratta di un locale al piano terra con sopra una abitazione.

PARETI ESTERNE: Tamponature esterne in blocchi di pietra intonacate ma non tinteggiate.

PARETI INTERNE: Pareti intonacate e finite con pannelli in doghe di legno.

PAVIMENTI INTERNI: Pavimento in piastrelle tipo cotto 30x30.

BATTISCOPA: Battiscopa in listelli di legno.

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto sottotraccia.

IMPIANTO IDRICO E DI SCARICO: Non presente.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE: Pompa di calore.

INFISSI ESTERNI: Porta di ingresso in legno.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Giuseppe Garibaldi n. 83

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Al momento dell'accesso, effettuato il 23.10.2024, il locale risultava non occupato.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### PATTI

---

L'immobile attualmente non risulta occupato.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla lettura degli atti e dalle ricerche effettuate non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, di superficie e servitù gravanti sul bene pignorato o usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento.

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

**LOTTO 1**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Venti Settembre n. 24, piano T - 1°  
 Si tratta di una costruzione unifamiliare con due piani fuori terra ubicata ad angolo tra le vie XX Settembre e G. Garibaldi. L'abitazione ha ingresso dalla via XX Settembre al numero civico 24. Il piano terra comprende l'ingresso soggiorno, la cucina con camino, il bagno con accesso dal cortile, la scala a giorno aperta sul soggiorno che conduce al piano primo occupato da un disimpegno e due camere. Nello stesso piano è presente un terzo ambiente, raggiungibile solo dalla cucina attraverso una scala in legno, che deve essere demolito perchè costruito senza titolo abilitativo e non conforme alle norme vigenti nella zona omogenea in cui ricade. Fanno parte dell'abitazione un cortile interno e un piccolo balcone con affaccio sulla via G. Garibaldi. Il fabbricato ricade in Zona Omogenea "A: Centro Storico - Sottozona A2: Tessuto urbano di antica e prima formazione" del P.U.C. vigente nel Comune di Sant'Antioco e sorge in una zona centrale non distante dal Lungomare e dal Corso Vittorio Emanuele. Nelle vicinanze sono presenti servizi e esercizi commerciali di diverso tipo (Allegati n. 1 - n. 1.1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1594, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 13, Part. 1594, Sub. 3, Categoria C2. Al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1594, Qualità Fabbricato Rurale e Fg. 13, Part. 1595, Qualità Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
 Valore di stima del bene: € 58.572,00.

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questi, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di riferimento, il prezzo per mq di superficie (Euro/mq). In particolare, per l'immobile oggetto di perizia, il confronto con gli immobili simili è stato condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche del fabbricato in esame (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture e condizioni di mercato). Il parametro di riferimento (Euro/mq) è applicato alla superficie commerciale. A tal fine, tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari operanti nella località in esame, del Listino Immobiliare pubblicato dalla Agenzia del Territorio di Cagliari, si sono potuti stabilire i seguenti valori commerciali reali dell'immobile. Attualmente il prezzo mediamente corrisposto per tali immobili, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e alla qualità edilizia dell'Unità Immobiliare pignorata, risulta essere non superiore a Euro/mq 600,00 (Euro/mq siccato/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Sant'Antioco (SU) - Via XX Settembre n. 24, piano T - 1°	97,62 mq	600,00 €/mq	€ 58.572,00	100,00	€ 58.572,00
				Valore di stima:	€ 58.572,00

Valore di stima € 58.572,00

Deprezzamento del 11,44%

**Valore finale di stima: € 51.872,00**

Il deprezzamento è dovuto ai costi cautelativamente stimati per le demolizioni, per la predisposizione della Mancata SCIA e del versamento della Sanzione Amministrativa, della Dichiarazione di Agibilità, della certificazione degli impianti e del loro eventuale adeguamento.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via Giuseppe Garibaldi n. 83

Si tratta di un locale commerciale inserito in una costruzione con due piani fuori terra ubicata ad angolo tra le vie G. Garibaldi e XX Settembre. Il locale, con accesso dalla via G. Garibaldi al numero civico 83, è costituito da un unico ambiente. Il fabbricato ricade in Zona Omogenea "A. Centro Storico - Sottozona A2. Tessuto urbano di antica e prima formazione" del P.U.C. vigente nel Comune di Sant'Antioco e sorge in una zona centrale non distante dal Lungomare e dal Corso Vittorio Emanuele. Nelle vicinanze sono presenti servizi e esercizi commerciali di diverso tipo (Allegati n. 1 - n. 1.1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1594, Sub. 2, Categoria C1. Al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1594, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 13, Part. 1595, Qualità Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).  
Valore di stima del bene: € 13.650,00.

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questi, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di riferimento, il prezzo per mq di superficie (Euro/mq). In particolare, per l'immobile oggetto di perizia, il confronto con gli immobili simili è stato condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche del fabbricato in esame (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture e condizioni di mercato). Il parametro di riferimento (Euro/mq) è applicato alla superficie commerciale. A tal fine, tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari operanti nella località in esame, del Listino Immobiliare pubblicato dalla Agenzia del Territorio di Cagliari, si sono potuti stabilire i seguenti valori commerciali reali dell'immobile. Attualmente il prezzo mediamente corrisposto per tali immobili, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e alla qualità edilizia dell'Unità Immobiliare pignorata, risulta essere non superiore a Euro/mq 650,00 (Euro/mq seicentocinquanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Sant'Antioco (SU) - Via Giuseppe Garibaldi n. 83, piano Terra	21,00 mq	650,00 €/mq	€ 13.650,00	100,00	€ 13.650,00
				Valore di stima:	€ 13.650,00



Valore di stima € 13.650,00

Deprezzamento del 16,85%



**Valore finale di stima: € 11.350,00**

Il deprezzamento è dovuto ai costi cautelativamente stimati per la predisposizione della Mancata CILA e della pratica per gli interventi di Manutenzione Straordinaria, del versamento della Sanzione Amministrativa, della Dichiarazione di Agibilità, della certificazione degli impianti e del loro eventuale adeguamento.

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



Cagliari, li 20/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Trincas Anna Maria



**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Antioco (SU) - Via XX Settembre n. 24 , piano T - 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1594, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1594, Sub. 3, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1594, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 13, Part. 1595, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	97,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in precarie condizioni di manutenzione e conservazione sia all'esterno che all'interno. In tutti gli ambienti sono presenti evidenti tracce di umidità e zone interessate da infiltrazioni d'acqua nei muri perimetrali e nel soffitto. Il bagno esterno e il cortile si trovano in pessime condizioni di conservazione con zone fatiscenti, tubi e cavidotti in vista e parti crollate.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di una costruzione unifamiliare con due piani fuori terra ubicata ad angolo tra le vie XX Settembre e G. Garibaldi. L'abitazione ha ingresso dalla via XX Settembre al numero civico 24. Il piano terra comprende l'ingresso soggiorno, la cucina con camino, il bagno con accesso dal cortile, la scala a giorno aperta sul soggiorno che conduce al piano primo occupato da un disimpegno e due camere. Nello stesso piano è presente un terzo ambiente, raggiungibile solo dalla cucina attraverso una scala in legno, che deve essere demolito perchè costruito senza titolo abilitativo e non conforme alle norme vigenti nella zona omogenea in cui ricade. Fanno parte dell'abitazione un cortile interno e un piccolo balcone con affaccio sulla via G. Garibaldi. Il fabbricato ricade in Zona Omogenea "A: Centro Storico - Sottozona A2: Tessuto urbano di antica e prima formazione" del P.U.C. vigente nel Comune di Sant'Antioco e sorge in una zona centrale non distante dal Lungomare e dal Corso Vittorio Emanuele. Nelle vicinanze sono presenti servizi e esercizi commerciali di diverso tipo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Antioco (SU) - Via Giuseppe Garibaldi n. 83		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1594, Sub. 2, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1594, Qualità Fabbricato Rurale - Fg. 13, Part. 1595, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	21,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in modeste condizioni di manutenzione e conservazione sia all'esterno che all'interno. Nelle parti di muro non rivestite da pannelli in legno sono presenti evidenti tracce di umidità.
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un locale commerciale inserito in una costruzione con due piani fuori terra ubicata ad angolo tra le vie G. Garibaldi e XX Settembre. Il locale, con accesso dalla via G. Garibaldi al numero civico 83, è costituito da un unico ambiente. Il fabbricato ricade in Zona Omogenea "A. Centro Storico - Sottozona A2. Tessuto urbano di antica e prima formazione" del P.U.C. vigente nel Comune di Sant'Antioco e sorge in una zona centrale non distante dal Lungomare e dal Corso Vittorio Emanuele. Nelle vicinanze sono presenti servizi e esercizi commerciali di diverso tipo.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

