

---

TRIBUNALE DI CAGLIARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simoncini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari 131, piano Terra .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Dati Catastali .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Composizione lotto .....	11
Titolarità .....	11
Stato di occupazione .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Descrizione .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari 137, piano Terra .....	13
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni .....	14
Dati Catastali .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17

Composizione lotto .....	18
Titolarità.....	18
Stato di occupazione.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
<b>Lotto 3</b> .....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
<b>Descrizione</b> .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile ubicato a Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra.....	20
Confini.....	21
Consistenza .....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Dati Catastali.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Composizione lotto .....	24
Titolarità.....	25
Stato di occupazione.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	27
<b>Lotto 3</b> .....	28
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	31
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2018 del R.G.E.</b> .....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 163.402,50</b> .....	32
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 61.840,00</b> .....	32
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 88.761,50</b> .....	33

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

All'udienza del 12/08/2020, il sottoscritto Ing. Simoncini Simone, con studio in Via Gerolamo Fracastoro, 21 - 09126 - Cagliari (CA), email simonesimoncini71@gmail.com, PEC simone.simoncini@ingpec.eu, Tel. 3280032837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari 131, piano Terra
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari 137, piano Terra
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra

## LOTTO 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PAOLO TARDIOLA	28/01/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI	01/02/2005	3418	2337
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CAGLIARI il 01/02/2005  
Reg. gen. 3421 - Reg. part. 416  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 160.000,00  
Percentuale interessi: 4,492 %

### Trascrizioni

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a IGLESIAS il 12/03/2001  
Reg. gen. 8779 - Reg. part. 6184  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Trascritto a CAGLIARI il 01/02/2005  
Reg. gen. 3420 - Reg. part. 2339  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a CAGLIARI il 01/02/2005  
Reg. gen. 3418 - Reg. part. 2337  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CAGLIARI il 04/12/2018  
Reg. gen. 35295 - Reg. part. 26451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CARBONIA (SU) - VIA CAGLIARI 131, PIANO TERRA**

Il fabbricato, adibito a magazzino, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Cagliari attualmente al civico 121 (indicato al 131 nella planimetria catastale come si può evincere da indicazioni in loco non molto chiare) ed è composto da due vani comunicanti e da un'area cortilizia siti al piano terra di un edificio. L'altezza utile dei due vani è rispettivamente di circa 3,17 m. per il vano più grande mentre è di circa 3,30 per quello più piccolo. L'area cortilizia risulta attualmente irregolarmente coperta e l'altezza utile risultante è di circa 3,24 m.

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con un fabbricato, al piano primo, adibito a civile abitazione, al piano terra con un negozio (stessa proprietà) e con un'area cortilizia privata (altra proprietà). Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Cagliari mentre quello opposto o posteriore su verde pubblico. L'ingresso al magazzino è consentito attraverso un passo carrabile che si affaccia a un largo marciapiede sulla via Cagliari. I lavori di costruzione del fabbricato vennero iniziati il 30/07/1958 e ultimati il 26/03/1960.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1792, Sub.3, Zc.ND, Categoria C2 Classe 5 Consistenza 175 mq, Superficie catastale 200 mq, Rendita 397,67 euro

#### CONFINI

Nord: Foglio 28, Mappale 6988 (verde pubblico);

Est: Foglio 28, Mappale 2555;

Sud: Foglio 28, Mappale 1792, Subalterno 5, e Via Cagliari;

Ovest: Foglio 28, Mappale 4417.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	132,92 mq	149,44 mq	1	149,44 mq	3,17 m	Terra
Magazzino	41,14 mq	49,17 mq	1	49,17 mq	3,30 m	Terra
Magazzino	38,76 mq	38,76 mq	0,6	23,26 mq	3,24 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>221,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>221,87 mq</b>		

Sulla base dei rilievi effettuati, si riporta di seguito la tabella delle superfici divise per vani:

#### PIANO TERRA

magazzino locale maggiore 132,92 mq

magazzino locale minore 41,14 mq

magazzino area cortilizia 38,76 mq



#### STATO CONSERVATIVO



Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. La facciata, le pareti interne e i soffitti appaiono in buono stato di conservazione risulta tuttavia necessario il ripristino della pavimentazione e di alcune porzioni di intonaco e tinteggiatura su tutte le superfici indicate.

## PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1792	3		C2	5	175	200	397,67	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	1492										

### Corrispondenza catastale

Le indagini avviate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Cagliari, sono state svolte ai fini della corretta identificazione dell'immobile in questione. Dall'analisi della documentazione prodotta nella presente relazione, si evince che il bene in oggetto sia censito al N.C.E.U. del comune di Cagliari (CA) al Foglio 28 Particella 1792 Subalterno 3, come riportato nella tabella sovrastante. Alla luce dei rilievi effettuati e dal confronto di questi ultimi con la planimetria catastale, si dichiara che non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali. Si evidenzia una prima difformità che consiste in un varco, non dotato di porta, che rende comunicanti il magazzino (il locale più piccolo) in questione con il negozio (bene 2) confinante (Foglio 28 Particella 1792 Subalterno 5). Una seconda difformità è rappresentata da un varco dotato di porta (in planimetria è rappresentata una finestra) che collega l'area cortilizia coperta con il bagno del negozio.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>21/05/2000</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1792, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 175



		Piano Terra
Dal 21/05/2000 al 28/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1792, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 175 Rendita € 397,67
Dal 28/01/2005 al 09/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1792, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 175 Superficie catastale 200 Rendita € 397,67 Piano Terra

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Carbonia con D.C.C. n.88 del 20.10.2005 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che veniva approvato definitivamente con D.C.C. n.13 del 08.02.2006.

L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogenea del centro storico Sottozona A3 "sostituite o vuote": si tratta sia di ambiti di edilizia recente, per lo più saturi o semi-saturi, che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito.

Le nuove costruzioni saranno regolate dalle norme del Piano Particolareggiato Attuativo.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea.

Dati progetto:

- Area Lotto: 355,00 mq
- Sup. Coperta lotto: 271,80 mq
- Volume edificato: 851,31 mc

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato, di cui è parte l'immobile (magazzino) in questione, si trova nel centro storico "sottozona A3" del Comune di Carbonia.

È stata condotta, presso gli uffici tecnici "Edilizia Privata" del Comune di Carbonia, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione.

Di seguito si elencano le autorizzazioni amministrative, relative all'immobile oggetto di stima, ottenute mediante l'accesso agli atti amministrativi effettuato in data 26/04/2021 con Verbale Protocollo 20322:

- Autorizzazione Edilizia N. del 23/04/1958 - domanda del 15/04/1958 prot. n°5669 del 16/04/1958

“Rilasciata a \* omissis \* nato a \* omissis \* tendente ad ottenere l'autorizzazione per lavori di costruzione di un fabbricato composto da locali ad uso abitativo (piano primo) e commerciale (piano terra)”;

- Certificato di Collaudo statico (delle strutture ultimate) del 27/10/1959 dell'Ing. \* omissis \* relativo alle opere di cui alla precedente autorizzazione;

- Certificato di Nuova Costruzione del 04/05/1960 rilasciato dal Comune di Carbonia che certifica l'inizio lavori in data 30/07/1958 e la fine degli stessi in data 26/03/1960;

- Pratica di Condono Edilizio n°2118/1986 per la quale si indicano i seguenti titoli:

- Certificato di Nuova Costruzione Parziale del 11/10/1993 da sopralluogo effettuato in data 05/10/1993 che certifica che le opere risultano realizzate conformemente al progetto approvato e alla pratica di Condono 2118/1986 oltre all'agibilità di tutto il fabbricato;

- Verbale di Ispezione Sanitaria Unità Sanitaria Locale USL 17 del 03/11/1993 riguardante i locali commerciali ossia il magazzino e il negozio al piano terra;

- Certificato di Agibilità del 11/11/1993 rilasciato dal Comune di Carbonia e riguardante i locali commerciali ossia il magazzino e il negozio al piano terra;

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Si precisa che relativamente alla suddetta pratica di condono n°2118/1986, risulta mancante il Permesso di costruire in sanatoria o "Concessione in Sanatoria" e che tale documento è stato richiesto in data 15/02/2017 (Protocollo n°6892 del 16/02/2017) dai Sig.ri \* omissis \* e \* omissis \* con l'ausilio del Geom. \* omissis \* che ha redatto la pratica di richiesta.

Alla luce dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, avvenuto in data 05/08/2021 e dal confronto di questi ultimi con l'ultima planimetria di progetto approvata, relativa all'ultima autorizzazione edilizia n° del 23/04/1958, si dichiara che non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali, si evidenziano, pertanto, la seguenti difformità:

1 - al piano terra, sul retro del fabbricato, è stato realizzato un locale (ampliamento volumetrico) destinato a uso magazzino con superficie utile (indicata) di 129,89 mq che presenta due ingressi carrabili e risulta comunicante con il retro del locale più vicino alla strada e confinante con il locale adibito a negozio (bene 2).

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette difformità (pratiche edilizie, opere civili, e spese tecniche) si stima pari a € 1.000,00 (pratiche edilizie)

2 - sull'area cortilizia, con accesso dalla via Cagliari civ 121, è stata realizzata una copertura in difformità all'ultimo progetto approvato e sopra indicato.



Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette difformità (pratiche edilizie, opere civili, e spese tecniche) si stima pari a € 2.000,00 (pratiche edilizie e rimozione della copertura).

Relativamente all'impianto elettrico, esiste una dichiarazione di conformità dello stesso che riguarda i tre immobili adiacenti che costituiscono l'intero fabbricato.

La suddetta dichiarazione del P.I. \* omissis \* è datata 29.09.1993

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura sono le seguenti:

La struttura è stata realizzata in muratura portante (laterizi) mentre i solai intermedi e quelli di copertura sono realizzati in laterocemento (travetti e pignatte). Sia all'interno che all'esterno il manufatto è completo di finiture. Non sono presenti impianti di riscaldamento e/o condizionamento. L'esterno è tinteggiato con pittura di colore chiaro su intonaco al civile, gli infissi sono in legno e alluminio, la pavimentazione è in monocottura, gli intonaci interni civili liscati e tinteggiati con pittura lavabile, l'impianto elettrico eseguito a vista, solo parzialmente sottotraccia, è funzionante. I prospetti sono intonacati e tinteggiati così come le pareti interne ed i soffitti. L'unità immobiliare, nel complesso, risulta in un discreto stato d'uso e manutenzione.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari 131, piano Terra

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 05 agosto 2021, l'immobile risultava occupato

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

Non è stato possibile rilevare vincoli di inalienabilità od oneri condominiali gravanti sul bene oggetto di stima.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

#### LOTTO 2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PAOLO TARDIOLA	28/01/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI	01/02/2005	3418	2337
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenda del Territorio di Cagliari aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CAGLIARI il 01/02/2005  
Reg. gen. 3421 - Reg. part. 416  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 160.000,00  
Percentuale interessi: 4,492 %

### Trascrizioni

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a IGLESIAS il 12/03/2001  
Reg. gen. 8779 - Reg. part. 6184  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Questa formalità è relativa agli immobili (negozi categoria C1) individuati al Foglio 28 Particella 1792 Subalterno 1 e Subalterno 2 prima che venissero fusi per costituire l'attuale Subalterno 5.
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Trascritto a CAGLIARI il 01/02/2005  
Reg. gen. 3420 - Reg. part. 2339  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a CAGLIARI il 01/02/2005  
Reg. gen. 3419 - Reg. part. 2338  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CAGLIARI il 04/12/2018  
Reg. gen. 35295 - Reg. part. 26451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CARBONIA (SU) - VIA CAGLIARI 137, PIANO TERRA

Il fabbricato, adibito a negozio, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Cagliari attualmente al civico 123/127 (indicato al 137 nella planimetria catastale come si può evincere da indicazioni in loco non molto chiare) ed è composto da un vano principale da un disimpegno/antibagno e da un wc siti al piano terra. L'altezza utile dei vani è di circa 3,45 m.

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con un fabbricato, al piano primo, adibito a civile abitazione e al piano terra con un magazzino (bene 1 stessa proprietà). Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Cagliari mentre quello opposto o posteriore sul suddetto magazzino (bene 1). L'ingresso al negozio è consentito attraverso due porte finestre che si affacciano a un largo marciapiede sulla via Cagliari. I lavori di costruzione del fabbricato vennero iniziati il 30/07/1958 e ultimati il 26/03/1960.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1792, Sub.5, Zc.ND, Categoria C2 Classe 9 Consistenza 47 mq, Superficie catastale 64 mq, Rendita 611,69 euro

## CONFINI

Nord: Foglio 28, Mappale 1792 Subalterno 3;

Est: Foglio 28, Mappale 1792 Subalterno 3;

Sud: Via Cagliari;

Ovest: Foglio 28, Mappale 1792.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	44,00 mq	58,55 mq	1	58,55 mq	3,45 m	Terra
Negozio (Disimpegno)	1,52 mq	1,90 mq	1	1,90 mq	3,45 m	Terra
Negozio (Bagno)	1,81 mq	2,89 mq	1	2,89 mq	3,45 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,34 mq</b>		

Sulla base dei rilievi effettuati, si riporta di seguito la tabella delle superfici divise per vani:

### PIANO TERRA

negozio 44,00 mq

disimpegno 1,52 mq

bagno 1,81 mq

## STATO CONSERVATIVO

Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. La facciata, le pareti interne e i soffitti appaiono in buono stato di conservazione risulta tuttavia necessario il ripristino di alcune porzioni di intonaco e tinteggiatura su tutte le superfici indicate.

## PARTI COMUNI



Non si rilevano parti comuni

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1792	5		C1	9	47	64	611,69	Terra	



Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	1492										

### Corrispondenza catastale

Le indagini avviate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Cagliari, sono state svolte ai fini della corretta identificazione dell'immobile in questione. Dall'analisi della documentazione prodotta nella presente relazione, si evince che il bene in oggetto sia censito al N.C.E.U. del comune di Cagliari (CA) al Foglio 28 Particella 1792 Subalterno 5, come riportato nella tabella sovrastante. Alla luce dei rilievi effettuati e dal confronto di questi ultimi con la planimetria catastale, si dichiara che non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali. Si evidenzia una prima difformità che consiste in un varco, non dotato di porta, che rende comunicanti il negozio in questione con il magazzino confinante (Foglio 28 Particella 1792 Subalterno 3). Una seconda difformità è rappresentata da una porta che collega il bagno/wc del negozio con l'area cortilizia del magazzino (bene 1) (in planimetria è rappresentata una finestra).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2004 al 28/01/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1792, Sub. 5 Categoria C1 Cl.9, Cons. 47 Rendita € 611,69 Piano Terra
Dal 28/01/2005 al 09/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1792, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 175 Superficie catastale 200 Rendita € 397,67



	Piano Terra
--	-------------



## NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Carbonia con D.C.C. n.88 del 20.10.2005 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che veniva approvato definitivamente con D.C.C. n.13 del 08.02.2006.

L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogenea del centro storico Sottozona A3 "sostituite o vuote": si tratta sia di ambiti di edilizia recente, per lo più saturi o semi-saturi, che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito.

Le nuove costruzioni saranno regolate dalle norme del Piano Particolareggiato Attuativo.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea.

Dati progetto:

- Area Lotto: 355,00 mq
- Sup. Coperta lotto: 271,80 mq
- Volume edificato: 851,31 mc

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato, di cui è parte l'immobile (negozi) in questione, si trova nel centro storico "sottozona A3" del Comune di Carbonia.

È stata condotta, presso gli uffici tecnici "Edilizia Privata" del Comune di Carbonia, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione.

Di seguito si elencano le autorizzazioni amministrative, relative all'immobile oggetto di stima, ottenute mediante l'accesso agli atti amministrativi effettuato in data 26/04/2021 con Verbale Protocollo 20322:

- Autorizzazione Edilizia N. \_\_del 23/04/1958 - domanda del 15/04/1958 prot. n°5669 del 16/04/1958

"Rilasciata a \* omissis \* nato a \* omissis \* tendente ad ottenere l'autorizzazione per lavori di costruzione di un fabbricato composto da locali ad uso abitativo (piano primo) e commerciale (piano terra)";

- Certificato di Collaudo statico (delle strutture ultimate) del 27/10/1959 dell'Ing. \* o m i s s i s \* relativo alle opere di cui alla precedente autorizzazione;

- Certificato di Nuova Costruzione del 04/05/1960 rilasciato dal Comune di Carbonia che certifica l'inizio lavori in data 30/07/1958 e la fine degli stessi in data 26/03/1960;

- Pratica di Condono Edilizio n°2118/1986 per la quale si indicano i seguenti titoli:





- Certificato di Nuova Costruzione Parziale del 11/10/1993 da sopralluogo effettuato in data 05/10/1993 che certifica che le opere risultano realizzate conformemente al progetto approvato e alla pratica di Condono 2118/1986 oltre all'agibilità di tutto il fabbricato;

- Verbale di Ispezione Sanitaria Unità Sanitaria Locale USL 17 del 03/11/1993 riguardante i locali commerciali ossia il magazzino e il negozio al piano terra;

- Certificato di Agibilità del 11/11/1993 rilasciato dal Comune di Carbonia e riguardante i locali commerciali ossia il magazzino e il negozio al piano terra;

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Si precisa che relativamente alla suddetta pratica di condono n°2118/1986, risulta mancante il Permesso di costruire in sanatoria o "Concessione in Sanatoria" e che tale documento è stato richiesto in data 15/02/2017 (Protocollo n°6892 del 16/02/2017) dai Sig.ri \* omissis \* e \* omissis \* con l'ausilio del Geom. \* omissis \* che ha redatto la pratica di richiesta.

Alla luce dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, avvenuto in data 05/08/2021 e dal confronto di questi ultimi con l'ultima planimetria di progetto approvata, relativa all'ultima autorizzazione edilizia n° del 23/04/1958, si dichiara che non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali, si evidenziano, pertanto, la seguenti difformità:

1 - Il prospetto fronte strada del negozio al piano terra risulta difforme dall'autorizzazione che prevede due porte finestre e una finestra centrale, di fatto al posto di quest'ultima è stata realizzata una finestra fissa di altezza pari alle due porte finestre.

2 - la porta che mette in comunicazione il bagno/wc con l'area cortilizia coperta del magazzino (bene 1) risulta difforme dall'autorizzazione che prevede solo una finestra per luce e aerazione del suddetto bagno/wc.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette difformità (pratiche edilizie, opere civili, e spese tecniche) si stima pari a € 1.500,00.

Relativamente all'impianto elettrico, esiste una dichiarazione di conformità dello stesso che riguarda i tre immobili adiacenti che costituiscono l'intero fabbricato.

La suddetta dichiarazione del P.I. \* omissis \* è datata 29.09.1993

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura sono le seguenti:

La struttura è stata realizzata in muratura portante (laterizi) mentre i solai intermedi e quelli di copertura sono realizzati in laterocemento (travetti e pignatte). Sia all'interno che all'esterno il manufatto è completo di finiture. Non sono presenti impianti di riscaldamento e/o condizionamento. L'esterno è tinteggiato con pittura di colore chiaro su intonaco al civile, gli infissi esterni alluminio, quelli interni sono in legno, la pavimentazione è in monocottura, gli intonaci interni civili lisciati e tinteggiati con pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico eseguiti a vista, solo parzialmente sottotraccia, e sono funzionanti. I prospetti sono intonacati e tinteggiati così come le pareti interne ed i soffitti. Il servizio igienico è rivestito con mattonelle in ceramica ed è dotato delle apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. L'approvvigionamento idrico è garantito tramite allaccio alla rete comunale esistente, lo smaltimento delle acque nere è permesso, invece, dalla rete fognaria comunale. L'unità immobiliare, nel complesso, risulta in un discreto stato d'uso e manutenzione.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari 137, piano Terra

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 05 agosto 2021, l'immobile risultava occupato

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

Non è stato possibile rilevare vincoli di inalienabilità od oneri condominiali gravanti sul bene oggetto di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.



LOTTO 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNI ROSSETTI	13/02/2003	40442	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI	10/03/2003	11060	8641
		Registrazione			
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CAGLIARI il 28/04/2017



Reg. gen. 12100 - Reg. part. 1680  
Importo: € 27.619,47  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 23.016,23



#### Trascrizioni

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Trascritto a IGLESIAS il 11/10/2002  
Reg. gen. 46825 - Reg. part. 36972  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a CARBONIA il 10/03/2003  
Reg. gen. 11060 - Reg. part. 8641  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CAGLIARI il 08/03/2018  
Reg. gen. 6611 - Reg. part. 5044  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CAGLIARI il 04/12/2018  
Reg. gen. 35295 - Reg. part. 26451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Trascritto a CARBONIA il 02/11/2020  
Reg. gen. 27790 - Reg. part. 20319  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARBONIA (SU) - VIA ROMAGNA 82, PIANO TERRA**

Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Romagna attualmente al civico 82 (indicato senza numero civico nella planimetria catastale), fa parte di un edificio i cui lavori di costruzione vennero ultimati nell'anno 1965 ed è composto da cucina-pranzo, bagno, disimpegno, due camere, balcone e cortile. L'altezza utile dei vani è di circa 3,00 m.

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con fabbricati, al piano terra e al piano primo, adibiti a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Romagna mentre quello opposto o posteriore su distacco da altra proprietà. L'ingresso all'abitazione è consentito, dalla Via Romagna, attraverso un cancello di accesso al cortile e una scala esterna che conduce alla porta di ingresso.





Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1383, Sub.6, Zc.ND, Categoria A4 Classe 1 Consistenza 4 vani, Superficie catastale 82 mq (71 mq escluse aree scoperte), Rendita 206,58 euro



## CONFINI

Nord: Foglio 28, Mappale 8387 (vedi estratto di mappa);

Est: Foglio 28, Mappale 1383;

Sud: Via Romagna;

Ovest: Foglio 28, Mappale 5138;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,96 mq	74,03 mq	1	74,03 mq	3,00 m	Terra
Cortile	178,69 mq	178,69 mq	0.18	32,16 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla base dei rilievi effettuati, si riporta di seguito la tabella delle superfici divise per vani:

### PIANO TERRA

ingresso cucina pranzo 17,69 mq

camera 11,48 mq

camera 15,98 mq

disimpegno 7,53 mq

bagno 4,28 mq

cortile 178,69 mq

## STATO CONSERVATIVO

Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. La facciata, le pareti interne e i soffitti appaiono in buono stato di conservazione risulta tuttavia necessario il ripristino di alcune porzioni di intonaco e tinteggiatura su tutte le superfici indicate.



## PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1383	6		A4	1	4 vani	82	206,58	Terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	1383										

### Corrispondenza catastale

Le indagini avviate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Cagliari, sono state svolte ai fini della corretta identificazione dell'immobile in questione. Dall'analisi della documentazione prodotta nella presente relazione, si evince che il bene in oggetto sia censito al N.C.E.U. del comune di Cagliari (CA) al Foglio 28 Particella 1383 Subalterno 6, come riportato nella tabella sovrastante. Alla luce dei rilievi effettuati e dal confronto di questi ultimi con la planimetria catastale, si dichiara che non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali.

Si segnala la presenza di una porta che mette in comunicazione il disimpegno dell'abitazione in questione con l'immobile confinante a est, in difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1987 al 29/11/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 82 Rendita € 206,58 Piano Terra
Dal 29/11/1996 al 08/04/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani





		Superficie catastale 82 Rendita € 206,58 Piano Terra
Dal 08/04/1999 al 13/02/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 82 Rendita € 206,58 Piano Terra

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Carbonia con D.C.C. n.88 del 20.10.2005 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che veniva approvato definitivamente con D.C.C. n.13 del 08.02.2006.

L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogenea A Sottozona A2.1 "modificate riconoscibili" tessuti urbani modificati riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutture riconducibili ai dettati del comma 5 dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Le sottozone A2.1 "modifiche riconoscibili" sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema.

Le nuove costruzioni saranno regolate dalle norme del Piano Particolareggiato Attuativo.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea.

Dati progetto:

- Area Lotto: 672,80,00 mq
- Sup. Coperta lotto: 241,00 mq
- Volume edificato: 952,62 mc

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato, di cui è parte l'immobile (abitazione) in questione, si trova nel centro storico "sottozona A2.1" del Comune di Carbonia.

È stata condotta, presso gli uffici tecnici "Edilizia Privata" del Comune di Carbonia, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione. Gli atti recuperati non riguardano tuttavia l'immobile in questione ma si riferiscono a interventi realizzati su altri immobili facenti parte dell'edificio di appartenenza dell'immobile in questione.

Non è stato possibile reperire neppure l'atto originario di costruzione dell'edifici che, si ricorda, risulta essere stato ultimato nell'anno 1965.



#### **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.

Alla luce dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, avvenuto in data 05/08/2021 non è stato possibile il confronto di questi ultimi con l'ultima planimetria di progetto approvata. Non è possibile dichiarare che sussista la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali originari. Tuttavia si evidenzia che la situazione rilevata è conforme a quanto rappresentato nelle pratiche recuperate con l'accesso agli atti, dove risulta rappresentata anche la condizione dell'immobile in questione.

Non è possibile affermare che la presenza di una porta che mette in comunicazione il disimpegno dell'abitazione in questione con l'immobile confinante a est, in difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale, rappresenti una irregolarità edilizia. Il sottoscritto ritiene comunque opportuno valutare l'intervento che renderebbe l'immobile in questione "indipendente" e vendibile.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette difformità (pratiche edilizie, opere civili, e spese tecniche) si stima pari a € 2.000,00.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura sono le seguenti:

La struttura è stata realizzata in muratura portante (laterizi) mentre i solai intermedi e quelli di copertura sono realizzati in laterocemento (travetti e pignatte). Sia all'interno che all'esterno il manufatto è completo di finiture. Sono presenti impianti di condizionamento e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. L'esterno è tinteggiato con pittura di colore chiaro su intonaco al civile, gli infissi esterni e quelli interni sono in legno, la pavimentazione è in monocottura, gli intonaci interni civili lisciati e tinteggiati con pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico eseguiti sottotraccia, e sono funzionanti. I prospetti sono intonacati e tinteggiati così come le pareti interne ed i soffitti. Il servizio igienico è rivestito con mattonelle in ceramica ed è dotato delle apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. L'approvvigionamento idrico è garantito tramite allaccio alla rete comunale esistente, lo smaltimento delle acque nere è permesso, invece, dalla rete fognaria comunale. L'unità immobiliare, nel complesso, risulta in un discreto stato d'uso e manutenzione.

#### **COMPOSIZIONE LOTTO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra



## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 8/27)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 8/27)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/27)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 8/27)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 8/27)



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra \* OMISSIS \* nata a \* OMISSIS \* il \*OMISSIS\* comproprietario non esecutato dell'immobile (proprietà 3/27).

Alla data del sopralluogo avvenuto il 05 agosto 2021, l'immobile risultava occupato

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

Non è stato possibile rilevare vincoli di inalienabilità od oneri condominiali gravanti sul bene oggetto di stima.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari 131, piano Terra  
Il fabbricato, adibito a magazzino, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Cagliari attualmente al civico 121 (indicato al 131 nella planimetria catastale come si può evincere da indicazioni in loco non





molto chiare) ed è composto da due vani comunicanti e da un'area cortilizia siti al piano terra di un edificio. L'altezza utile dei due vani è rispettivamente di circa 3,17 m. per il vano più grande mentre è di circa 3,30 per quello più piccolo. L'area cortilizia risulta attualmente irregolarmente coperta e l'altezza utile risultante è di circa 3,24 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con un fabbricato, al piano primo, adibito a civile abitazione, al piano terra con un negozio (stessa proprietà) e con un'area cortilizia privata (altra proprietà). Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Cagliari mentre quello opposto o posteriore su verde pubblico. L'ingresso al magazzino è consentito attraverso un passo carrabile che si affaccia a un largo marciapiede sulla via Cagliari. I lavori di costruzione del fabbricato vennero iniziati il 30/07/1958 e ultimati il 26/03/1960. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1792, Sub.3, Zc.ND, Categoria C2 Classe 5 Consistenza 175 mq, Superficie catastale 200 mq, Rendita 397,67 euro

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1792, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1492

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

Valore di stima del bene: € 166.402,50

Valore di stima del bene: € 166.402,00. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette difformità (pratiche edilizie, opere civili, e spese tecniche) si stima pari a € 3.000,00. Il sottoscritto, dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, ritiene opportuno formulare alcune precisazioni relative all'andamento del mercato immobiliare locale, con specifico riferimento alle tipologie edilizie residenziali. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, si è ritenuto necessario utilizzare il metodo di stima comparativo diretto 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta riferito a immobili ricadenti nella medesima zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Carbonia (SU) - Via Cagliari 131, piano Terra	221,87 mq	750,00 €/mq	€ 166.402,50	100,00	€ 166.402,50
				Valore di stima:	€ 166.402,50

Valore di stima: € 166.402,50

#### Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

**Valore finale di stima: € 163.402,50**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari 137, piano Terra  
Il fabbricato, adibito a negozio, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Cagliari attualmente al civico 123/127 (indicato al 137 nella planimetria catastale come si può evincere da indicazioni in loco non molto chiare) ed è composto da un vano principale da un disimpegno/antibagno e da un wc siti al piano terra. L'altezza utile dei vani è di circa 3,45 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con un fabbricato, al piano primo, adibito a civile abitazione e al piano terra con un magazzino (bene 1 stessa proprietà). Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Cagliari mentre quello opposto o posteriore sul suddetto magazzino (bene 1). L'ingresso al negozio è consentito attraverso due porte finestre che si affacciano a un largo marciapiede sulla via Cagliari. I lavori di costruzione del fabbricato vennero iniziati il 30/07/1958 e ultimati il 26/03/1960. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1792, Sub.5, Zc.ND, Categoria C2 Classe 9 Consistenza 47 mq, Superficie catastale 64 mq, Rendita 611,69 euro Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1792, Sub. 5, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1492

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 63.340,00  
Valore di stima del bene: € 63.340,00. Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette difformità (pratiche edilizie, opere civili, e spese tecniche) si stima pari a € 1.500,00. Il sottoscritto, dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, ritiene opportuno formulare alcune precisazioni relative all'andamento del mercato immobiliare locale, con specifico riferimento alle tipologie edilizie residenziali. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, si è ritenuto necessario utilizzare il metodo di stima comparativo diretto 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta riferito a immobili ricadenti nella medesima zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Carbonia (SU) - Via Cagliari 137, piano Terra	63,34 mq	1.000,00 €/mq	€ 63.340,00	100,00	€ 63.340,00
				Valore di stima:	€ 63.340,00

Valore di stima: € 63.340,00

### Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.500

**Valore finale di stima: € 61.840,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra  
Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Romagna attualmente al civico 82 (indicato senza numero civico nella planimetria catastale), fa parte di un edificio i cui lavori di costruzione vennero ultimati nell'anno 1965 ed è composto da cucina-pranzo, bagno, disimpegno, due camere, balcone e cortile. L'altezza utile dei vani è di circa 3,00 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con fabbricati, al piano terra e al piano primo, adibiti a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Romagna mentre quello opposto o posteriore su distacco da altra proprietà. L'ingresso all'abitazione è consentito, dalla Via Romagna, attraverso un cancello di accesso al cortile e una scala esterna che conduce alla porta di ingresso. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1383, Sub.6, Zc.ND, Categoria A4 Classe 1 Consistenza 4 vani, Superficie catastale 82 mq (71 mq escluse aree scoperte), Rendita 206,58 euro  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1383 al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/27)  
Valore di stima del bene: € 90.261,50  
Valore di stima del bene: € 90.261,50. Il costo complessivo per gli interventi descritti e finalizzati alla vendibilità dell'immobile (pratiche edilizie, opere civili, e spese tecniche) si stima pari a € 1.500,00. Il sottoscritto, dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, ritiene opportuno formulare alcune precisazioni relative all'andamento del mercato immobiliare locale, con specifico riferimento alle tipologie edilizie residenziali. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, si è ritenuto necessario utilizzare il metodo di stima comparativo diretto 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta riferito a immobili ricadenti nella medesima zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Fabbricato civile Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra	106,19 mq	850,00 €/mq	€ 90.261,50	100,00	€ 90.261,50
Valore di stima:					€ 90.261,50

Valore di stima: € 90.261,50

### Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.500



**Valore finale di stima: € 88.761,50**



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 14/05/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Simoncini Simone

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica 30 foto
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - del 23.04.1958
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Collaudo del 27.10.1959
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - del 11.11.1993
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Nuova Costruzione del 04.05.1960
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Nuova Costruzione Parziale 11.10.1993
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Conformità Imp Elettrico 29.09.1993
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto autorizzato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Richiesta Concessione in Sanatoria 16.02.2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Concessione in Sanatoria Prot 6892 16.02.2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale USL 17 03.11.1993
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ricevute di spesa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievi ed elaborati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari 131, piano Terra  
Il fabbricato, adibito a magazzino, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Cagliari attualmente al civico 121 (indicato al 131 nella planimetria catastale come si può evincere da indicazioni in loco non molto chiare) ed è composto da due vani comunicanti e da un'area cortilizia siti al piano terra di un edificio. L'altezza utile dei due vani è rispettivamente di circa 3,17 m. per il vano più grande mentre è di circa 3,30 per quello più piccolo. L'area cortilizia risulta attualmente irregolarmente coperta e l'altezza utile risultante è di circa 3,24 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con un fabbricato, al piano primo, adibito a civile abitazione, al piano terra con un negozio (stessa proprietà) e con un'area cortilizia privata (altra proprietà). Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Cagliari mentre quello opposto o posteriore su verde pubblico. L'ingresso al magazzino è consentito attraverso un passo carrabile che si affaccia a un largo marciapiede sulla via Cagliari. I lavori di costruzione del fabbricato vennero iniziati il 30/07/1958 e ultimati il 26/03/1960. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1792, Sub.3, Zc.ND, Categoria C2 Classe 5 Consistenza 175 mq, Superficie catastale 200 mq, Rendita 397,67 euro  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1792, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1492  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Carbonia con D.C.C. n.88 del 20.10.2005 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che veniva approvato definitivamente con D.C.C. n.13 del 08.02.2006. L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogenea del centro storico Sottozona A3 "sostituite o vuote": si tratta sia di ambiti di edilizia recente, per lo più saturi o semi-saturi, che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito. Le nuove costruzioni saranno regolate dalle norme del Piano Particolareggiato Attuativo. Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea. Dati progetto: - Area Lotto: 355,00 mq - Sup. Coperta lotto: 271,80 mq - Volume edificato: 851,31 mc

**Prezzo base d'asta: € 163.402,50**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari 137, piano Terra  
Il fabbricato, adibito a negozio, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Cagliari attualmente al civico 123/127 (indicato al 137 nella planimetria catastale come si può evincere da indicazioni in loco non molto chiare) ed è composto da un vano principale da un disimpegno/antibagno e da un wc siti al piano terra. L'altezza utile dei vani è di circa 3,45 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con un fabbricato, al piano primo, adibito a civile abitazione e al piano terra con un magazzino (bene 1 stessa proprietà). Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Cagliari mentre quello opposto o posteriore sul suddetto magazzino (bene 1). L'ingresso al negozio è consentito attraverso due porte finestre che si affacciano a un largo marciapiede sulla via Cagliari. I lavori di costruzione del fabbricato vennero iniziati il 30/07/1958 e ultimati il 26/03/1960. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1792, Sub.5, Zc.ND, Categoria C2 Classe 9 Consistenza 47 mq, Superficie catastale 64 mq, Rendita 611,69 euro

30 / 33  
30 di 33





Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1792, Sub. 5, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1492

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Carbonia con D.C.C. n.88 del 20.10.2005 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che veniva approvato definitivamente con D.C.C. n.13 del 08.02.2006.  
L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogenea del centro storico Sottozona A3 "sostituite o vuote": si tratta sia di ambiti di edilizia recente, per lo più saturi o semi-saturi, che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito. Le nuove costruzioni saranno regolate dalle norme del Piano Particolareggiato Attuativo. Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea. Dati progetto: - Area Lotto: 355,00 mq - Sup. Coperta lotto: 271,80 mq - Volume edificato: 851,31 mc

**Prezzo base d'asta: € 61.840,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra

Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Romagna attualmente al civico 82 (indicato senza numero civico nella planimetria catastale), fa parte di un edificio i cui lavori di costruzione vennero ultimati nell'anno 1965 ed è composto da cucina-pranzo, bagno, disimpegno, due camere, balcone e cortile. L'altezza utile dei vani è di circa 3,00 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con fabbricati, al piano terra e al piano primo, adibiti a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Romagna mentre quello opposto o posteriore su distacco da altra proprietà. L'ingresso all'abitazione è consentito, dalla Via Romagna, attraverso un cancello di accesso al cortile e una scala esterna che conduce alla porta di ingresso. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1383, Sub.6, Zc.ND, Categoria A4 Classe 1 Consistenza 4 vani, Superficie catastale 82 mq (71 mq escluse aree scoperte), Rendita 206,58 euro  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1383 al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/27)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Carbonia con D.C.C. n.88 del 20.10.2005 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che veniva approvato definitivamente con D.C.C. n.13 del 08.02.2006.  
L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogenea A Sottozona A2.1 "modificate riconoscibili" tessuti urbani modificati riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutture riconducibili ai dettati del comma 5 dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Le sottozone A2.1 "modifiche riconoscibili" sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema. Le nuove costruzioni saranno regolate dalle norme del Piano Particolareggiato Attuativo. Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea. Dati progetto: - Area Lotto: 672,80,00 mq - Sup. Coperta lotto: 241,00 mq - Volume edificato: 952,62 mc

**Prezzo base d'asta: € 88.761,50**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2018 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.402,50**

Bene N° 1 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Carbonia (SU) - Via Cagliari 131, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1792, Sub. 3, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1492	<b>Superficie</b>	221,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. La facciata, le pareti interne e i soffitti appaiono in buono stato di conservazione risulta tuttavia necessario il ripristino della pavimentazione e di alcune porzioni di intonaco e tinteggiatura su tutte le superfici indicate.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato, adibito a magazzino, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Cagliari attualmente al civico 121 (indicato al 131 nella planimetria catastale come si può evincere da indicazioni in loco non molto chiare) ed è composto da due vani comunicanti e da un'area cortilizia siti al piano terra di un edificio. L'altezza utile dei due vani è rispettivamente di circa 3,17 m. per il vano più grande mentre è di circa 3,30 per quello più piccolo. L'area cortilizia risulta attualmente irregolarmente coperta e l'altezza utile risultante è di circa 3,24 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con un fabbricato, al piano primo, adibito a civile abitazione, al piano terra con un negozio (stessa proprietà) e con un'area cortilizia privata (altra proprietà). Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Cagliari mentre quello opposto o posteriore su verde pubblico. L'ingresso al magazzino è consentito attraverso un passo carrabile che si affaccia a un largo marciapiede sulla via Cagliari. I lavori di costruzione del fabbricato vennero iniziati il 30/07/1958 e ultimati il 26/03/1960. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1792, Sub.3, Zc.ND, Categoria C2 Classe 5 Consistenza 175 mq, Superficie catastale 200 mq, Rendita 397,67 euro		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.840,00**

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Carbonia (SU) - Via Cagliari 137, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1792, Sub. 5, Categoria C1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1492	<b>Superficie</b>	63,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. La facciata, le pareti interne e i soffitti appaiono in buono stato di conservazione risulta tuttavia necessario il ripristino		





	di alcune porzioni di intonaco e tinteggiatura su tutte le superfici indicate.
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato, adibito a negozio, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Cagliari attualmente al civico 123/127 (indicato al 137 nella planimetria catastale come si può evincere da indicazioni in loco non molto chiare) ed è composto da un vano principale da un disimpegno/antibagno e da un wc siti al piano terra. L'altezza utile dei vani è di circa 3,45 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con un fabbricato, al piano primo, adibito a civile abitazione e al piano terra con un magazzino (bene 1 stessa proprietà). Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Cagliari mentre quello opposto o posteriore sul suddetto magazzino (bene 1). L'ingresso al negozio è consentito attraverso due porte finestre che si affacciano a un largo marciapiede sulla via Cagliari. I lavori di costruzione del fabbricato vennero iniziati il 30/07/1958 e ultimati il 26/03/1960. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1792, Sub.5, Zc.ND, Categoria C2 Classe 9 Consistenza 47 mq, Superficie catastale 64 mq, Rendita 611,69 euro
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.761,50

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	8/27
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1383 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6, Categoria A4	<b>Superficie</b>	106,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. La facciata, le pareti interne e i soffitti appaiono in buono stato di conservazione risulta tuttavia necessario il ripristino di alcune porzioni di intonaco e tinteggiatura su tutte le superfici indicate.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Romagna attualmente al civico 82 (indicato senza numero civico nella planimetria catastale), fa parte di un edificio i cui lavori di costruzione vennero ultimati nell'anno 1965 ed è composto da cucina-pranzo, bagno, disimpegno, due camere, balcone e cortile. L'altezza utile dei vani è di circa 3,00 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con fabbricati, al piano terra e al piano primo, adibiti a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Romagna mentre quello opposto o posteriore su distacco da altra proprietà. L'ingresso all'abitazione è consentito, dalla Via Romagna, attraverso un cancello di accesso al cortile e una scala esterna che conduce alla porta di ingresso. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1383, Sub.6, Zc.ND, Categoria A4 Classe 1 Consistenza 4 vani, Superficie catastale 82 mq (71 mq escluse aree scoperte), Rendita 206,58 euro		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra * OMISSIS * nata a *OMISSIS * il * OMISSIS* comproprietario non esecutato dell'immobile (proprietà 3/27).		