

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 170/98

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa Donatella Aru

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Alessandro Ercoli

UDIENZA d'incarico: 20 dicembre 2007

UDIENZA comparizione parti: 12 maggio 2011

Vertenza promossa da:

con l'Avv. 9 - Cagliari; creditore

con l' - Cagliari; creditore intervenuto

con l' creditore intervenuto

con l' creditore intervenuto

on l' - Cagliari; creditore intervenuto

con creditore intervenuto

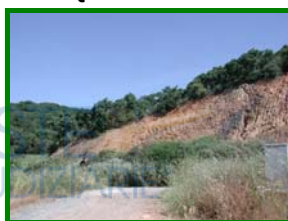
contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI n.3

OGGETTO:

Lottizzazione "Quiete Verde"



Iglesias



Viale Poetto



Viale Monastir



Cagliari

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

originale

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 170/98

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa Donatella Aru

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Alessandro Ercoli

UDIENZA d'incarico: 20 dicembre 2007

UDIENZA comparizione parti: 12 maggio 2011

Vertenza promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ALLEGATI n.3

OGGETTO:

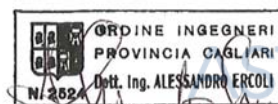
Immobile n. 1: Comune di Iglesias, fabbricato residenziale, località Saramau Sa Perdera-edificio tre blocchi

Immobile n. 2: Comune di Iglesias, fabbricato residenziale, località Saramau Sa Perdera – case a schiera

Immobile n. 3: Comune di Iglesias, località Saramau Sa Perdera – area non edificata

Immobile n. 4: Comune di Cagliari, Viale Monastir – fabbricato residenziale, locali commerciali e ex conceria

Immobile n. 5: Comune di Cagliari, Viale Poetto - area non edificata



INDICE

PREMESSA.....	5
SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	7
QUESITO n° 1 Immobili	8
QUESITO n° 2 Immobile n.1	15
QUESITO n° 3 Immobile n.1	43
QUESITO n° 4 Immobile n.1	43
QUESITO n° 5 Immobile n.1	43
QUESITO n° 6 Immobile n.1	43
QUESITO n° 7 Immobile n.1	44
QUESITO n° 8 Immobile n.1	44
QUESITO n° 9 Immobile n.1	44
QUESITO n° 10 Immobile n.1	45
QUESITO n° 11 Immobile n.1	45
QUESITO n° 12 Immobile n.1	45
QUESITO n° 13 Immobile n.1	45
ELENCO DEGLI ALLEGATI 1a-1b-1c Immobile n.1	53
QUESITO n° 2 Immobile n.2	53
QUESITO n° 3 Immobile n.2	73
QUESITO n° 4 Immobile n.2	74
QUESITO n° 5 Immobile n.2	74
QUESITO n° 6 Immobile n.2	74
QUESITO n° 7 Immobile n.2	74
QUESITO n° 8 Immobile n.2	75
QUESITO n° 9 Immobile n.2	75
QUESITO n° 10 Immobile n.2	75
QUESITO n° 11 Immobile n.2	75
QUESITO n° 12 Immobile n.2	75
QUESITO n° 13 Immobile n.2	75
ELENCO DEGLI ALLEGATI 2a-2b-2c Immobile n.2	80
QUESITO n° 2 Immobile n.3	81
QUESITO n° 3 Immobile n.3	82
QUESITO n° 4 Immobile n.3	82
QUESITO n° 5 Immobile n.3	83
QUESITO n° 6 Immobile n.3	83
QUESITO n° 7 Immobile n.3	83

QUESITO n° 8	Immobile n.3	83
QUESITO n° 9	Immobile n.3	83
QUESITO n° 10	Immobile n.3	84
QUESITO n° 11	Immobile n.3	84
QUESITO n° 12	Immobile n.3	84
QUESITO n° 13	Immobile n.3	84
ELENCO DEGLI ALLEGATI	2d-2e Immobile n.3	85
QUESITO n° 2	Immobile n.4	85
QUESITO n° 3	Immobile n.4	100
QUESITO n° 4	Immobile n.4	101
QUESITO n° 5	Immobile n.4	101
QUESITO n° 6	Immobile n.4	101
QUESITO n° 7	Immobile n.4	102
QUESITO n° 8	Immobile n.4	102
QUESITO n° 9	Immobile n.4	102
QUESITO n° 10	Immobile n.4	102
QUESITO n° 11	Immobile n.4	102
QUESITO n° 12	Immobile n.4	103
QUESITO n° 13	Immobile n.4	103
ELENCO DEGLI ALLEGATI	3a-3b-3c Immobile n.4	107
QUESITO n° 2	Immobile n.5	108
QUESITO n° 3	Immobile n.5	108
QUESITO n° 4	Immobile n.5	108
QUESITO n° 5	Immobile n.5	108
QUESITO n° 6	Immobile n.5	108
QUESITO n° 7	Immobile n.5	109
QUESITO n° 8	Immobile n.5	109
QUESITO n° 9	Immobile n.5	109
QUESITO n° 10	Immobile n.5	109
QUESITO n° 11	Immobile n.5	109
QUESITO n° 12	Immobile n.5	109
QUESITO n° 13	Immobile n.5	109
ELENCO DEGLI ALLEGATI	3d-3e Immobile n.5	110
XXXI CONCLUSIONI		110

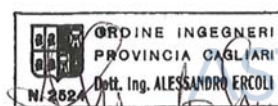
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I. Premessa

In data 20 dicembre 2007 la Dott.ssa Donatella Aru, Giudice Delegato alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Ercoli, con studio in Cagliari Via Machiavelli 26, iscritto all'albo dell'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2524 ed all'Albo dei Periti di questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento di esecuzione immobiliare n. 170/98**

In quella occasione, il sottoscritto prestava giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico affidatogli e precisamente:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
2. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
3. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
 - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile pignorato rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
4. *Proceda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto*



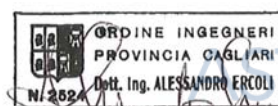
dagli artt.46, Comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice della esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c.p.c. dall'art 846 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
12. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Nell'atto di pignoramento immobiliare e nell'istanza di vendita gli immobili pignorati, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni sono descritti come segue:

“in Comune di Iglesias”

- Erigendo fabbricato in prolungamento Via Marghine, lottizzazione Quiete Verde composto da appartamenti, negozi, autorimesse, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 4**, mapp. **131**, mq 1901; mapp. **859**, mq 1309; mapp. **912**, mq 1551;



- Area edificabile, lottizzazione Quiete Verde, distinta nel N.C.T. al **Foglio 4**, mapp.li:

846 (ex 128/e) mq 1447; **845** (ex 128/d) mq 1485; **844** (ex 128/c) mq 1331; **863** (ex 129/o); **843** (ex 128/b) mq 1423; **847** (ex 128/f) mq 1468; **126** (ex 126/a); **849** (ex 130/b) mq 353; **850** (ex 130/c) mq 373; **851** (ex 130/d) mq 350; **852** (ex 130/e) mq 350; **130/f**; **854** (ex 130/g) mq 355; **855** (ex 130/h) mq 352; **856** (ex 130/i) mq 351; **857** (ex 130/l) mq 357; **876** (ex 126/b) mq 4536; **127** (ex 127/a); **848** (ex 128/g); **861** (ex 129/a); **945** (ex 130/p); **931** (ex 85/b) mq 542; **878** (ex 86/a); **932** (ex 85/c) mq 555; **879** (ex 86/b); **933** (ex 85/d) mq 544; **880** (ex 86/c); **934** (ex 85/e) mq 549; **881** (ex 86/d); **882** (ex 86/e) mq 557; **935** (ex 85/f); **892** (ex 83/h); **890** (ex 83/e) mq 567; **883** (ex 86/f); **85** (ex 85/a) mq 5161; **884** (ex 86/g); **894** (ex 81/b); **891** (ex 83/g); **902** (ex 84/b) mq 1435; **937** (ex 85/h); **900** (ex 81/h); **897** (ex 81/e) mq 1488; **938** (ex 85/i); **903** (ex 84/c); **896** (ex 81/d) mq 1390; **895** (ex 81/c) mq 1511;

- Terreno, lottizzazione Quiete Verde, distinto nel N.C.T. al Foglio 4, mapp.li: **110,133, 135, 136, 137, 720, 724, 725, 954, 82**;

- Terreno, in località Aramu Sa Perdera, distinto nel N.C.T. al **Foglio 4**, mapp.li: **1520** (ex 858/b) mq 58; **1521** (ex 858/c) mq 38; **1525** (ex 873/d) mq 9; **1524** (ex 873/c) mq 2; **1531** (ex 906/a) mq 193; **1536** (ex 909/a) mq 11; **1523** (ex 873/b) mq 58.

“in Comune di Cagliari”

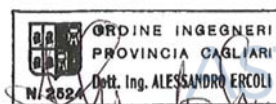
- Terreno, nel Viale Poetto, distinto nel N.C.T. al **Foglio 26**, mapp.le **101**, mq 3800;

- Fabbricato industriale, Viale Monastir composto al piano terra da un magazzino di mq 69 e un magazzino di mq 272; al piano primo da 2 appartamenti di mq 291; al piano secondo da 2 appartamenti di mq 291; distinto nel N.C.E.U. al **Foglio 5**, mapp.le **604 sub 1**; mapp.le **604 sub 2**; mapp.le **604 sub 3**.

II. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, al fine di formulare le risposte ai quesiti posti, ha eseguito, previo studio della pratica, tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

Il sottoscritto si è recato, presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Cagliari dove si è accertata l'identificazione catastale e planimetrica, alla Agenzia delle Entrate-Ufficio di Cagliari, Cagliari 1 e Iglesias, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari e l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias, in cui si è richiesto ed ottenuto il rilascio, in copia, di tutti i documenti utili allo



svolgimento dell'incarico assegnatogli. Il sottoscritto ha comunicato il giorno dell'inizio delle operazioni peritali a tutti i debitori a mezzo servizio postale con raccomandate A.R. 13437968021-5, e creditori a mezzo servizio postale con raccomandate A.R. 13482797879-6, 13482797877-4, 13482797876-3, 13482797880-8, 13437968021-5, 13482797878-5, e coadiuvato da un collaboratore, (23 luglio 2008 alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto di pignoramento: Fabbricato industriale sito nel Comune di Cagliari, nel viale Monastir n. 74; in data 23 luglio 2008 alle ore 17,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento: Terreno sito nel Comune di Cagliari, nel viale Poetto) e tramite accordi telefonici con il debitore il 23 maggio 2009 presso l'immobile oggetto di pignoramento: fabbricati siti nel comune di Iglesias) si è recato presso l'immobile oggetto di consulenza.

La lettera di convocazione, A.R. 13437968021-5, è stata restituita al mittente e verrà depositata contestualmente al deposito della relazione. Sono risultati necessari numerosi sopralluoghi, in quanto alcune parti dei fabbricati non risultavano agibili.

Ai sopralluoghi di Iglesias è sempre stato presente il geometra di fiducia del debitore, [REDACTED]. Sono state riscontrate delle modifiche relative alla situazione descritta agli atti. Ai sopralluoghi di Cagliari, in via Monastir, è sempre stato presente il custode del capannone il Sig. [REDACTED]

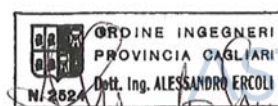
Il sottoscritto ha verificato lo stato attuale dei luoghi ed effettuato i rilievi metrici e fotografici necessari alla redazione della presente relazione infatti nel corso dei primi mesi dell'anno 2011 è stato necessario tramite accordi telefonici con l'Ingegnere di fiducia della esecutata, effettuare ulteriori sopralluoghi negli immobili siti a Iglesias e in quelli siti a Cagliari.

Risposta ai quesiti:

III. Risposta al quesito n° 1

La documentazione agli atti relativa agli immobili pignorati comprende il certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann,, Notaio in Decimannu, in cui si certifica, consultati i certificati catastali rilasciati dall'UTE di Cagliari ed eseguite le ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II di Cagliari, che per il periodo compreso tra il 5 dicembre 1959 ed il **22 gennaio 2000** relativamente agli immobili sotto descritti risultano le seguenti note di trascrizione.

Di seguito sono elencati le **trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli** nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, (atto notificato il 12.03.1998, nota di trascrizione del 25.03.1998), relativi agli immobili in capo all'esecuzione



Trascrizione di compravendita a rogito dottor Loi, in data 05 dicembre 1959 rep.43871;

nota del 10 dicembre 1959 13163 /14607

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Immobile: comune di **Iglesias**: stabilimento composto da più capannoni e uffici, edificato su area distinta al NCT al F. 4 mappali: 81, 82, 83, 84, 85, 86, 110, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133, 135, 136, 137 ; formante unico corpo, confinante con [REDACTED], strada Sa Perdera, [REDACTED]

Trascrizione di decreto trasferimento immobili Tribunale del 2 marzo 1967

nota del 11 maggio 1967 6806 /8278

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Immobile: comune di **Cagliari**: terreno in località "San Michele" distinto al NCT al F. 5 mappali: 5/F di mq 4330, di cui mq 2530 sottoposto a vincoli cimiteriali, confinante con strada nuova formazione, lotto A e proprietà [REDACTED]

Trascrizione di compravendita a rogito dottor Stioli in data 05 luglio 1972 rep.646405;

nota del 12 luglio 1972 10663/12778

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Immobile: comune di **Cagliari**: terreno in Viale Poetto distinto al NCT al F. 26 mappali: 18/A di are 34.60, confinante con Viale Poetto, saline di Stato, [REDACTED]

Trascrizione di accettazione tacita di eredità a rogito dott.ssa Locci, in data 18 luglio 1991;

nota del 30 luglio 1991 12835 /18428

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

In forza di contratto di mutuo

Immobile : comune di **Iglesias**: terreno distinto al NCT al F. 4 mappali: 131, 859, 912, 913, 914, 868, 869, 870, 871, 872

Trascrizione di convenzione, in data 18 luglio 1988;

nota del 29 luglio 1993 12842 /18076

A favore:

Comune di Iglesias;

Contro:

[REDACTED]

Immobile: comune di Iglesias: lottizzazione "Quiete Verde" a scopo edificatorio sui terreni distinti al NCT sez. D al F. 4 mappali: **81, 82, 83, 84, 85, 86, 110, 124/B, 125/B, 125/C 125/D 126, 127, 128, 129/A, 130, 131, 133, 135, 136, 137** ; per una superficie complessiva di mq 151.498. viene ceduta la superficie di mq 55.514, come previsto dal piano di lottizzazione

Trascrizione di compravendita a rogito dott.ssa Locci, in data 15 settembre 1993;

nota del 22 settembre 1993 14932 /21200

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Immobile : comune di **Iglesias:** terreni distinti al NCT Sez. D al F. 4 mappali: **906, 858, 873**

Trascrizione di verbale assemblea straordinaria a rogito dott.ssa Locci, in data 27 maggio 1993 rep. 864793;

nota del 22 dicembre 1994 18081 /26827

i Sigg. [REDACTED] in qualità di soci della [REDACTED] **deliberano di trasformare detta società in** [REDACTED]

[REDACTED] conferendo i seguenti immobili:

Immobile : comune di **Iglesias:** località SA Perdera formante la lottizzazione "Quiete Verde" distinta al NCT sez. D al F. 4 mappali: **81, 82, 83, 84, 85, 86, 110, 126, 127, 128, 130, 131, 133, 135, 136, 137, 720, 724, 725, 954** ; per una superficie complessiva di mq 151.498.

Immobile: comune di Cagliari: terreno in Viale Poetto distinto al NCT al F. 26 mappali: 101 di mq 3800.

Immobile: comune di Cagliari: opificio in Viale Monastir 74, distinto al NCEU al F. 5 mappale 604 sub.1,2,3.

Trascrizione di atto di ricognizione a rogito dott. Contu in data 27 novembre 1996;

in riferimento al rogito dott.ssa Locci, in data 15 settembre 1993;

nota del 20 dicembre 1996 19603 /27549

ricomposizione lotto, giusta identificazione catastale, si precisa che a causa di errori catastali, risultano iscritte due ipoteche, che con la presente ricognizione, si autorizzano le stesse parti ad estendere le originarie ipoteche ai nuovi mappali così come individuati

A favore:

[REDACTED]

Immobile :comune di **Iglesias**: terreni distinti al NCT Sez. D/4 al F. 4 mapp.li: 1528(ex 874/c) mq 2; 1473 (ex 130/n) mq 252;
1478 (ex 131/c) mq 94;

A favore:

[REDACTED]

Immobile :comune di **Iglesias**: terreni distinti al NCT Sez. D/4 al F. 4 mapp.li: 1520 (ex 858/b) mq 58; 1521 (ex 858/c) mq 38;
1525 (ex 873/d) mq 9; 1524 (ex 873/c) mq 2; 1531 (ex 906/a) mq 193; 1536 (ex 909/a) mq 11; 1523 (ex 873/b) mq 58.

Trascrizione di compravendita a rogito dott. Vacca, in data 26 novembre 1997;

nota del 03 dicembre 1997 19381 /28883

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Immobile :comune di **Iglesias**: terreni distinti al NCT Sez. D al F. 4 mappali: **1481** di are 30.30, **1505** di are 1.14, **1486** di are
27.64

Iscrizione di ipoteca volontaria

nota del 01 agosto 1989 2070 / 20623

A favore:

[REDACTED]

Contro:

Immobile:comune di **Iglesias**

Annotamento restrizione beni del 5.4.93; 1005/8124

Iscrizione di ipoteca volontaria

nota del 01 ottobre 1990 3362/ 25270

A favore:

[REDACTED]

Contro: titolari della ditta

Immobile:comune di **Iglesias**, complesso residenziale località Quiete Verde non ancora censito al NCEU edificato su area
distinta al NCT F4 mappali 133/f, 136/c distinto come lotto 26 di mq 2809,50.

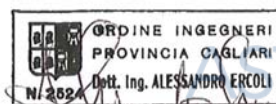
Iscrizione di ipoteca volontaria

nota del 03 ottobre 1990 3406/ 25514

A favore:

[REDACTED]

Contro: titolari della ditta



Immobile: comune di **Iglesias**, località Quiete Verde area mq 2867 distinta al NCT F4 mappali 133(133/e), 930 (136/n)

Iscrizione di ipoteca volontaria

nota del 03 ottobre 1990 3407/ 25515

A favore: [REDACTED]

Contro: titolari della ditta [REDACTED]

Immobile: comune di **Iglesias**, località Quiete Verde, area mq 2867 distinta al NCT F4 mappali 133(133/e), 930 (136/n)

Iscrizione di ipoteca volontaria

nota del 19 luglio 1991 2794/ 17388

A favore: [REDACTED]

Contro: titolari della ditta [REDACTED]

Immobile: comune di **Iglesias**, lottizz Quiete Verde distinta al NCT F4 mappali 131-859-912-913-914-868-869-870-871-872.

Iscrizione di ipoteca volontaria

nota del 28 gennaio 1993 233/ 2044

A favore: [REDACTED]

Contro: titolari della ditta [REDACTED]

Immobile: comune di **Iglesias**, lottizz. Quiete Verde distinta al NCT F4 mappali 126-127-130/F- 843-844-845-846-847-848-849-85-850-851-852-854-855-856-857-861-863-876-878-879-880-881-882-883-884-890-891-892-894-895-896-897-900-902-903-931-932-933-934-935-937-938-945.

Iscrizione di ipoteca volontaria

nota del 08 febbraio 1994 385/ 2576

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile: comune di **Iglesias**, lottizz. Quiete Verde distinta al NCT F.D/4 mappali 131-859-912.

Iscrizione di ipoteca volontaria

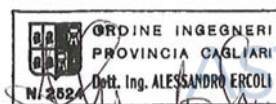
nota del 30 dicembre 1994 4621/ 27506

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile: comune di **Iglesias**, lottizz. Quiete Verde distinta al NCT F. D.4 mappali 846-845-844-843-849-850-851-852-854-855-863-130/f.

Iscrizione di ipoteca volontaria



nota del 10 gennaio 1995 67/ 505

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile: comune di **Iglesias**, lottizz. Quiete Verde distinta al NCT F.D/4 mappali 131-859-912.

Iscrizione di ipoteca volontaria

nota del 10 marzo 1995 937/ 6394

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile: comune di **Iglesias**, lottizz. Quiete Verde distinta al NCT F.D/4 mappali 131-859-912.

Iscrizione di ipoteca volontaria

nota del 15 novembre 1995 3974/ 27304

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile: comune di **Cagliari**: fabbricato industriale distinto al NCEU al F. 5 mappale 604 sub.1,2,3.

Iscrizione di ipoteca volontaria

nota del 15 novembre 1995 3975/ 27305

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile: comune di **Cagliari**: fabbricato industriale distinto al NCEU al F. 5 mappale 604 sub.1,2,3.

Trascrizione di verbale pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Cagliari, in data 10 gennaio 1997;

nota del 07 febbraio 1997 2188/ 3098

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

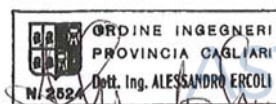
Immobile: comune di **Iglesias**, lottizz. Quiete Verde distinta al NCT F.D/4 mappali 133/f, 136/c, 133, 930.

Iscrizione decreto ingiuntivo Presidente del Tribunale , in data 27 febbraio 1997;

nota del 07 marzo 1997 730/ 5815

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



Quota pari a 1/3

Immobile: comune di **Iglesias**, lottizz. Quiete Verde distinta al NCEU F.4 mappali 131, 859, 912, 913, 914, 868, 869, 870, 871, 872, 133/f, 133/c, 133, 930.

Trascrizione di verbale pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Cagliari, in data 30 luglio 1997;

nota del 28 agosto 1997 14177/ 20706

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Quota pari a 1/3

Immobile: comune di **Iglesias**, lottizz. Quiete Verde distinta al NCEU F.4 mappali 131, 859, 912, 913, 914, 868, 869, 870, 871, 872, 133/f, 133/c, 133, 930.

Iscrizione decreto ingiuntivo Presidente del Tribunale, in data 27 febbraio 1997;

nota del 28 novembre 1997 4083/ 28383

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile: comune di **Iglesias**, lottizz. Quiete Verde distinta al NCEU F.4 mappali **131, 859, 912, 846** (ex 128/e) mq 1447; **845** (ex 128/d) mq 1485; **844** (ex 128/c) mq 1331; **863** (ex 129/o); **843** (ex 128/b) mq 1423; **847** (ex 128/f) mq 1468; **126** (ex 126/a); **849** (ex 130/b) mq 353; **850** (ex 130/c) mq 373; **851** (ex 130/d) mq 350; **852** (ex 130/e) mq 350; **130/f**; **854** (ex 130/g) mq 355; **855** (ex 130/h) mq 352; **856** (ex 130/i) mq 351; **857** (ex 130/l) mq 357; **876** (ex 126/b) mq 4536; **127** (ex 127/a); **848** (ex 128/g); **861** (ex 129/a); **945** (ex 130/p); **931** (ex 85/b) mq 542; **878** (ex 86/a); **932** (ex 85/c) mq 555; **879** (ex 86/b); **933** (ex 85/d) mq 544; **880** (ex 86/c); **934** (ex 85/e) mq 549; **881** (ex 86/d); **882** (ex 86/e) mq 557; **935** (ex 85/f); **892** (ex 83/h); **890** (ex 83/e) mq 567; **883** (ex 86/f); **85** (ex 85/a) mq 5161; **884** (ex 86/g); **894** (ex 81/b); **891** (ex 83/g); **902** (ex 84/b) mq 1435; **937** (ex 85/h); **900** (ex 81/h); **897** (ex 81/e) mq 1488; **938** (ex 85/i); **903** (ex 84/c); **896** (ex 81/d) mq 1390; **895** (ex 81/c) mq 1511; **110,133, 135, 136, 137, 720, 724, 725, 954, 82**;

Immobile: comune di **Iglesias**, terreni distinti al NCT F. 4 mappali **1520, 1521, 1525, 1524, 1531, 1536, 1523**.

Immobile: comune di **Cagliari**: opificio in Viale Monastir 74, distinto al NCEU al F. 5 mappale **604 sub.1,2,3**.

Immobile: comune di **Cagliari**: terreno in Viale Poetto distinto al NCT al F. 26 mappali: **101**.

Trascrizione di verbale pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Cagliari, in data 12 marzo 1998; rep. 394.

nota del 25 marzo 1998 4702/ 7005

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gli immobili oggetto della consulenza costituiscono **cinque** unità immobiliari indipendenti, tre siti nel Comune di Iglesias e due siti nel Comune di Cagliari, e si procede di seguito alla loro distinta descrizione e valutazione.

Immobile n. 1: Comune di Iglesias, fabbricato residenziale, località Saramau Sa Perdera -

IV. Risposta al quesito n° 2

Il Corpo di fabbrica è situato nel Comune di Iglesias in Vico Marghine, in zona di espansione, facente parte di un ampio piano di lottizzazione. Si trova in periferia del Comune di Iglesias a monte dell'ospedale "Santa Barbara", in un'area di nuove costruzioni. L'area oggetto dell'intera lottizzazione "Quiete Verde", risulta essere vicina al centro abitato, poco servita da attività commerciali, scuole, uffici pubblici, aree di interesse comune quali verde attrezzato ecc. È presente a circa 300 metri l'ospedale pubblico "Santa Barbara". A monte del fabbricato è presente una vasta zona verde piantumata da essenze mediterranee tipiche della zona.

Esternamente alla suindicata zona sono presenti nuove costruzioni residenziali di tipo isolato e plurifamiliare. Le strade di accesso alla lottizzazione non risultano completate infatti sia quella a monte del corpo di fabbrica, è bitumata in parte e si inoltra verso l'area verde suddetta; invece il Vico Marghine, a valle della lottizzazione, risulta sterrata per tutta la sua estensione.

Dai dati rilevati al Comune di Iglesias l'immobile ricade, in **zona omogenea C**, del vigente PRG, in ambito "3a" del vigente PTP n.11.

Si trova in **zona residenziale periferica del Comune di Iglesias, località Saramau Sa Perdera**, vicino al centro storico, facilmente raggiungibile dal centro. Sono facilmente raggiungibili siti di interesse storico-ambientale quali i siti di archeologia mineraria caratteristici della zona.

Trattasi di un **corpo di fabbrica** ad uso civile abitazione, e insiste su un'area verde, a forte pendenza quindi particolarmente panoramica, di pertinenza dello stesso che circonda l'immobile per quattro lati e questa **confina** con Vico Marghine, con la zona verde di pertinenza dell'immobile residenziale posto a valle, con strade di accesso non completate.

L'immobile è indipendente e autonomo, **non fa parte di un condominio** legato alla lottizzazione poiché inserito nella **lottizzazione "Quiete Verde" lotto n.18**, è suddiviso al suo

interno in **tre blocchi** ed è articolato su quattro livelli di cui tre fuori terra ed uno seminterrato e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

Il sottoscritto, per meglio rispondere ai quesiti, ha predisposto tre allegati; il corpo di fabbrica è meglio individuato nella planimetria elaborata e redatta con CAD dal sottoscritto (*allegato n.1b- elaborato grafico*) e nel corredo fotografico (*allegato n.1a- elaborato fotografico*) in cui sono riportate le immagini di tutti gli ambienti.

Blocco terzo

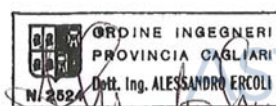
Il blocco n.3 si articola su quattro piani: piano interrato destinato ad autorimesse; piano terra, primo e secondo suddivisi ciascuno in tre appartamenti, destinati a civile abitazione; il lastrico solare risulta accessibile dal corpo scala; ciascun piano è suddiviso in tre appartamenti; l'accesso al terzo blocco è ubicato al termine di un percorso pedonale in battuto di cemento situato all'interno dell'area verde sul prospetto principale, questa area verde si presenta abbandonata ed incolta, risulta interna al blocco e confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a schiera posto a valle e con l'area verde attigua di pertinenza del blocco n.2. l'ingresso al blocco terzo risulta murato per una certa altezza e protetto da una cancellata. I collegamenti verticali sono costituiti da una scala interna realizzata con rivestimento in materiale lapideo munita di corrimano che si sviluppa dal piano seminterrato fino al lastrico solare e da ascensore, fuori uso, che collega il piano seminterrato fino al piano secondo.

La **struttura portante** del fabbricato è realizzata con ossatura di travi e pilastri in c.a.o. le tamponature esterne sono state eseguite con mattoni in laterizio. Le partizioni interne sono realizzate con mattoni forati in laterizio dello spessore di cm 10; I solai sono realizzati in latero cemento, le scale in cemento armato, la copertura è piana e praticabile.

L'involucro esterno si presenta intonacato e tinteggiato con colori chiari.

Piano seminterrato : **adibito** ad **autorimesse**, risulta confinante con il piano seminterrato del blocco n.2 e area verde di pertinenza

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 32** zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 9.00, rendita euro 27.89, **sub 33** zona censuaria



1, cat. C/6, classe 2, mq 9.00, rendita euro 27.89, **sub 34** zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 11.00, rendita euro 34.09, **sub 35** zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 11.00, rendita euro 34.09,, **sub 36** zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 11.00, rendita euro 34.09,, **sub 37** zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 11.00, rendita euro 34.09, **sub 38** zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 11.00, rendita euro 34.09, intestati ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997

Il piano seminterrato è adibito a 7 autorimesse, di cui **2** risultano avere una superficie di mq 9, e **5** una superficie di mq 11, per una superficie complessiva di mq 77.00.

La superficie delle parti comuni risulta essere di mq 277.00;

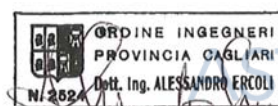
La superficie lorda complessiva del piano seminterrato, blocco terzo, è di circa mq 354.00.

Si accede alle autorimesse attraverso una rampa di scale e ascensore collegati direttamente con gli appartamenti situati ai piani superiori o attraverso una rampa carrabile direttamente dalla strada di lottizzazione da realizzare posta sul prospetto principale. L'ingresso carraio è privo di cancellata o serranda così come sono privi di infissi le aperture praticate lato monte nel tratto fuori terra del piano seminterrato. Non sono state realizzate le partizioni di suddivisione dei box auto rappresentati nelle planimetrie catastali. Risulta intonacato in tutte le pareti perimetrali; È pavimentato con mattonelle in grès ceramico cm. 8x15, alcuni tratti sono danneggiati per via delle infiltrazioni di acqua dalla rampa di accesso e dalle aperture perimetrali. Riceve aria e luce dal passo carraio e dalle aperture ricavate nel tratto di parete fuori terra.

È dotato di impianto elettrico e fognario; si presenta in stato di abbandono, alcune pareti risultano aggredite da infiltrazioni di acqua che hanno determinato distacchi di intonaco mettendo a nudo l'armatura.

Piano terra: appartamento **sub 44** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale e appartamenti blocco 2.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 44, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 6 superficie catastale mq 97.00, rendita**



euro 371.85 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, antibagno, bagno 1, disimpegno, letto 1 e letto 2, bagno 2 ad areazione forzata, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano il soggiorno, cucina, bagno 1 e letto1. Le superfici finestrate risultano murate con blocchi di cemento. Sulla veranda si affaccia un'area pertinenziale adibita a giardino, mentre sul prospetto posteriore vi è un'area cortilizia pertinente all'appartamento ma non delimitata fisicamente. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del bagno 2. Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti alcuni infissi interni e i bagni risultano privi di sanitari. L'unità abitativa è dotata di impianto idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero** e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in tutti gli ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 44 è di circa mq 92.64

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 20,40 la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere di mq 6.10;

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 23,22 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere di mq 3.48.

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 109,95; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere di mq 16.49.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 44 è di circa mq 118.71

Piano terra: appartamento **sub 45** centrale confinante con vano scale e appartamenti laterali identificati con Sub 44 e sub 46

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 45, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5.5, superficie catastale mq 92.00, rendita euro 340.86 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento, da quanto risulta dalla planimetria catastale, è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, bagno, disimpegno, letto 1, letto 2 e ripostiglio. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del ripostiglio e si affacciano su un'area pertinente all'appartamento adibita a giardino.

Le superfici finestrate risultano murate con blocchi di cemento.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero** e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

L'accesso non è stato possibile per assenza di chiavi.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 45 è di circa mq 92.56.

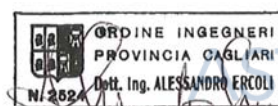
La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 109,95; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere di mq 16.49.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 45 è di circa mq 108.95

Piano terra: appartamento **sub 46** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale e area verde della stessa ditta.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 46, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 7 superficie catastale mq 116,00, rendita euro 433.82 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, disimpegno, bagno, letto 1, letto 2, letto 3 con ripostiglio, veranda che si articola sui due lati, principale e laterale. Le superfici finestrate risultano murate con blocchi di cemento. Sulla veranda si affaccia un'area pertinenziale adibita a giardino che si estende sui tre lati liberi. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.



Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti alcuni infissi interni e i bagni risultano privi di sanitari. L'unità abitativa è dotata di impianto idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero**, privo di portone d'ingresso e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in tutti gli ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario e poiché è murato in tutte le sue aperture risulta di difficile sopralluogo.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 46 è di circa mq 105.25.

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 42.90; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 12.85.

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 370.92; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari a mq 55.64.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 46 è di circa mq 118.10

Piano primo: appartamento **sub 55** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 55, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 6.5 superficie catastale mq 102,00, rendita euro 402.84 intestata ad [redacted] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina e ripostiglio ad areazione forzata, disimpegno, bagno, letto 1, letto 2, letto 3, veranda che si articola sui due lati, principale e laterale. Rispetto alla planimetria depositata in catasto si riscontrano differenze nella disposizione degli ingressi della cucina, letto 2 e l'accesso tra la camera letto 1 e la veranda. Tutti

gli ambienti si affacciano sulla veranda, ad esclusione del letto 3 e ripostiglio risultando quindi tra loro comunicanti. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del ripostiglio

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Assenti gli infissi interni e portone d'ingresso, i bagni risultano privi di sanitari, presenti numero 7 radiatori. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero**, privo di portone d'ingresso e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in alcuni ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 55 è di circa mq 105.14.

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 43,2; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq13.00.

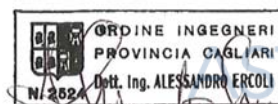
La superficie commerciale dell'appartamento sub 55 è di circa mq 118.14

Piano primo: appartamento **sub 54** centrale confinante con vano scale e appartamenti laterali identificati con sub 53 e sub 55

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 54, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5.5, superficie catastale mq 71.00, rendita euro 340.86 intestata ad [redacted] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, bagno, disimpegno, letto 1, letto 2 e ripostiglio. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del ripostiglio e si prospettano su una veranda che si affaccia sulla facciata posteriore, lato monte.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di



ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Assenti gli infissi interni di alcuni ambienti e portone d'ingresso, i bagni risultano privi di alcuni sanitari, presenti numero 6 radiatori. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero**, privo di portone d'ingresso e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in alcuni ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 54 è di circa mq 75.02.

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 17.22; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari mq 5.16..

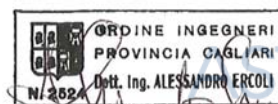
La superficie commerciale dell'appartamento sub 54 è di circa mq 80.18

Piano primo: appartamento **sub 53** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale e appartamenti blocco 2.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 53, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5,5 superficie catastale mq 85.00, rendita euro 340.86 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, antibagno, bagno 1, disimpegno, letto 1 e letto 2, bagno 2 ad areazione forzata, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano il soggiorno, cucina, bagno 1 e letto1, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia la camera letto 2. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del bagno 2.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono assenti gli infissi interni, il portone d'ingresso e i bagni



risultano privi di sanitari. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, è presente Macchia di umidità proveniente dalla veranda sovrastante situata al piano secondo, risulta **libero** e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in tutti gli ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 53 è di circa mq 88.48.

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 25.93; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari mq 7.83.

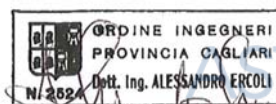
La superficie commerciale dell'appartamento sub 53 è di circa mq 114.41

Piano secondo: appartamento **sub 64** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 64, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5 superficie catastale mq 83,00, rendita euro 309.87 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina e disimpegno, bagno, letto 1, letto 2, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano soggiorno, cucina e letto 1, veranda sul lato posteriore sulla quale si affaccia il letto 2. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti gli infissi interni e portone d'ingresso, i bagni risultano privi di sanitari, presenti i radiatori. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.



Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero**, ma per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori. Sono presenti macchie di umidità sulle pareti esterne provenienti dalle verande scoperte.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in alcuni ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 64 è di circa mq 88.21.

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 14.33; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 4.30;

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 2.75; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 0.85.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 64 è di circa mq 93.36

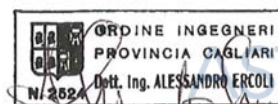
Piano secondo: appartamento **sub 63** centrale confinante con vano scale e appartamenti laterali identificati con sub 64 e sub 62

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 63, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale mq 67.00, rendita euro 309.87 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, bagno, disimpegno, letto 1, letto 2 e ripostiglio. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del ripostiglio e si prospettano sulla facciata posteriore, lato monte.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Assente un infisso interno, bagno risulta privo di alcuni sanitari, presenti i radiatori. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero**, privo di portone d'ingresso e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma



degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in alcuni ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 63 è di circa mq 75.02.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 63 è di circa mq 75.02

Piano secondo : appartamento **sub 62** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale e appartamenti blocco 2.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 62, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5,5 superficie catastale mq 68.00, rendita euro 340.86 intestata ad** [redacted] **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

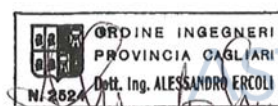
L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, disimpegno, bagno 1, letto 1 e letto 2, bagno 2 ad areazione forzata, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano il soggiorno, cucina, bagno 1 e letto 1. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del bagno 2.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti gli infissi interni, il portone d'ingresso e i bagni risultano privi di sanitari. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, è presente una macchia di umidità proveniente dalla veranda sovrastante situata al piano secondo, risulta **libero** e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in tutti gli ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 62 è di circa mq 74.20



La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 14.48; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 4.35.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 62 è di circa mq 74.20

Blocco secondo

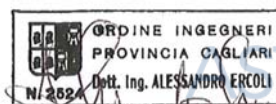
Il blocco n.2 si articola su quattro piani: piano interrato destinato a cantine ; piano terra, primo e secondo suddivisi ciascuno in tre appartamenti, destinati a civile abitazione; il lastrico solare risulta accessibile dal corpo scala; ciascun piano è suddiviso in tre appartamenti, l'accesso al secondo blocco è ubicato al termine di un percorso pedonale in battuto di cemento situato all'interno dell'area verde sul prospetto principale, questa area verde si presenta abbandonata ed incolta, risulta interna al blocco e confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a schiera posto a valle e con le aree verdi attigue di pertinenza dei blocco n.1 e n.3. L'ingresso al blocco secondo risulta protetto da una cancellata. I collegamenti verticali sono costituiti da una scala interna realizzata con rivestimento in materiale lapideo munita di corrimano che si sviluppa dal piano seminterrato fino al lastrico solare e da ascensore, fuori uso, che collega il piano seminterrato fino al piano secondo.

La **struttura portante** del fabbricato è realizzata con ossatura di travi e pilastri in c.a.o. le tamponature esterne sono state eseguite con mattoni in laterizio. Le partizioni interne sono realizzate con mattoni forati in laterizio dello spessore di cm 10; I solai sono realizzati in latero cemento, le scale in cemento armato, la copertura è piana e praticabile.

L'involucro esterno si presenta intonacato e tinteggiato con colori chiari.

Piano seminterrato : adibito a cantine, risulta confinante con il piano seminterrato dei blocco n.1 e n.3 e area verde di pertinenza

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 2, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 9** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 10.00, rendita euro 29.95, **sub 10** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 5.00, rendita euro 14.98, **sub 11** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 5.00, rendita euro 14.98, **sub 12** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 5.00, rendita euro



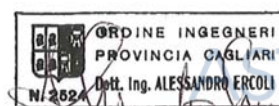
14.98, **sub 13** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 6.00, rendita euro 17.97, **sub 14** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 6.00, rendita euro 17.97, **sub 15** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 6.00, rendita euro 17.97, **sub 16** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 6.00, rendita euro 17.97, **sub 17** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 5.00, rendita euro 14.98, **sub 18** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 6.00, rendita euro 17.97, **sub 19** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 6.00, rendita euro 17.97, **sub 20** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 5.00, rendita euro 14.98, **sub 21** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 6.00, rendita euro 17.97, **sub 22** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 5.00, rendita euro 14.98, **sub 23** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 5.00, rendita euro 14.98, **sub 24** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 5.00, rendita euro 14.98, **sub 25** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 6.00, rendita euro 17.97, **sub 26** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 7.00, rendita euro 20.97, **sub 27** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 7.00, rendita euro 20.97, **sub 28** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 6.00, rendita euro 17.97, **sub 29** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 7.00, rendita euro 20.97, **sub 30** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 7.00, rendita euro 20.97, **sub 31** zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, mq 8.00, rendita euro 23.96, intestati ad Antimo, Lucia e Tommaso Vallifuoco per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997

Il piano seminterrato è adibito ad 23 cantine, di cui **8** risultano avere una superficie di mq 5, **9** una superficie di mq 6, **4** una superficie di mq 7, **1** una superficie di mq 8, **1** una superficie di mq 10 per una superficie complessiva di mq 159.00.

La superficie delle parti comuni risulta essere di mq 215.00

La **superficie** lorda complessiva del piano seminterrato, blocco secondo, è di circa mq 374.00.

Si accede alle cantine attraverso una rampa di scale e ascensore collegati direttamente con gli appartamenti situati ai piani superiori o attraverso una rampa carrabile direttamente dalla strada di lottizzazione da realizzare posta sul prospetto principale. L'ingresso carraio è privo di cancellata o serranda così come sono privi di infissi le aperture praticate lato monte nel tratto fuori terra del piano seminterrato. All'interno si individuano le partizioni di suddivisione delle cantine con relativa porta in metallo come rappresentate nelle planimetrie catastali. Risulta intonacato in tutte le pareti perimetrali; È pavimentato con mattonelle in grès ceramico cm. 8x15, alcuni tratti sono danneggiati per via delle infiltrazioni di acqua dalla rampa di accesso e dalle aperture perimetrali. Riceve aria e luce dal passo carraio e dalle aperture ricavate nel tratto di parete fuori terra.



È dotato di impianto elettrico e fognario; si presenta in stato di abbandono, alcune pareti risultano aggredite da infiltrazioni di acqua che hanno determinato distacchi di intonaco mettendo a nudo l'armatura.

Piano terra: appartamento **sub 41** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale sub 43 e appartamenti blocco 1.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 2, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 41, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 7 superficie catastale mq 125.00, rendita euro 433.82 intestata ad** [redacted] **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

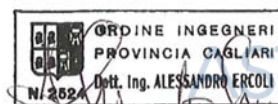
L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, disimpegno, bagno 1, letto 1, bagno 2 ad areazione forzata, letto 2, letto 3, ripostiglio; veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano il soggiorno, cucina, bagno 1 e letto1. Le superfici finestrate risultano murate con blocchi di cemento. Sulla veranda si affaccia un'area pertinenziale adibita a giardino, mentre sul prospetto posteriore vi è un'area cortilizia pertinente all'appartamento ma non delimitata fisicamente. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del bagno 2 e ripostiglio.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti gli infissi interni e i bagni risultano privi di sanitari. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **adibito a deposito**, portoncino d'ingresso blindato, ma per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

L'appartamento risulta bonificato dagli escrementi presenti ed è stato ostruito il passaggio diretto con la fogna.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 41 è di circa mq 118.83



La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 21.60; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 6.48

La superficie calpestabile del **giardino** è di circa mq 175.41; la superficie commerciale pari al 15 % della lorda risulta essere pari a mq 26.31

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 60.24; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari a mq 9.04

La superficie commerciale dell'appartamento sub 41 è di circa mq 160.66

Piano terra: appartamento **sub 43** centrale confinante con vano scale e appartamenti laterali identificati con sub 41 e sub 42

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 2, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 43, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale mq 97.00, rendita euro 371.85 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997.**

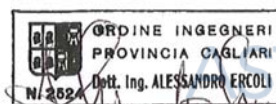
L'ingresso dell'appartamento non risulta essere quello presente nel vano scala ma è stato ricavato dal prospetto posteriore direttamente sull'ingresso soggiorno; infatti la situazione presente attualmente si discosta da quella rilevata nel primo sopralluogo poiché allora le aperture verso il cortile di pertinenza posto sul prospetto posteriore risultavano murate con blocchi di cls.

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, disimpegno, bagno 1, letto 1, letto 2 e ripostiglio. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del ripostiglio e si affacciano su un'area pertinente all'appartamento adibita a giardino non delimitato, lato monte.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti gli infissi interni e i bagni risultano provvisti di sanitari. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **buono**, risulta **occupato dal Sig. [REDACTED] e famiglia.**

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 43 è di circa mq 99.08



La superficie calpestabile del **giardino** è di circa mq 109.01; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari a mq 16.35

La superficie commerciale dell'appartamento sub 43 è di circa mq 115.43

Piano terra: appartamento **sub 42** laterale confinante con vano scale, appartamento sub 43 e appartamenti blocco n.3.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio** Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 2, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 **sub 42**, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5.5 superficie catastale mq 98,00, rendita euro 340.86 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997

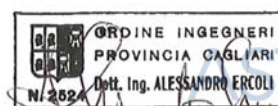
L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, antibagno, bagno 1, disimpegno, letto 1, letto 2, bagno 2 ad areazione forzata, veranda che si articola sul prospetto principale. Le superfici finestrate risultano murate con blocchi di cemento. Sulla veranda si affaccia un'area pertinenziale adibita a giardino che si estende sul prospetto principale. Sul prospetto posteriore è presente un cortile non delimitato di pertinenza dello stesso appartamento. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del bagno 2.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti infissi interni e i bagni risultano privi di sanitari. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **adibito a deposito**, dotato di portone d'ingresso blindato e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 42 è di circa mq 92.64

La superficie calpestabile del **giardino** è di circa mq 109.95; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari a mq 16.49



La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 20,20; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 6.12

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 24.56; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari a mq 3.69

La superficie commerciale dell'appartamento sub 42 è di circa mq 118.94

L'appartamento risulta bonificato dagli escrementi presenti ed è stato ostruito il passaggio diretto con la fogna.

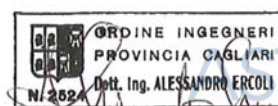
Piano primo: appartamento **sub 50** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale sub 51 e appartamenti blocco n.1.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 2, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 50, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 6.5 superficie catastale mq 103,00, rendita euro 402.84 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, disimpegno, bagno 1, letto 1, letto 2, letto 3, bagno 2 ad areazione forzata e ripostiglio, veranda che si articola sul prospetto principale sulla quale si affacciano ingresso soggiorno cucina bagno e letto 1 risultando quindi tra loro comunicanti; veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affacciano letto2 e letto 3. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del ripostiglio e bagno 2.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Presenti gli infissi interni, i bagni risultano privi di sanitari, presenti i radiatori. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero**, privo di portone d'ingresso e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.



Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in alcuni ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 50 è di circa mq 108.89

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 21.85; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 6.60

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 9.81 la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 2.95

La superficie commerciale dell'appartamento sub 50 è di circa mq 118.44

Piano primo: appartamento **sub 51** centrale confinante con vano scale e appartamenti laterali identificati con sub 50 e sub 52

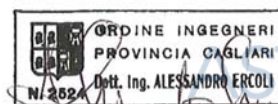
A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 2, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 51, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5.5, superficie catastale mq 78.00, rendita euro 340.86 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, disimpegno, bagno, letto 1, letto 2 e ripostiglio. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del ripostiglio e si prospettano su una veranda che si affaccia sulla facciata posteriore, lato monte.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Presenti gli infissi interni, i bagni risultano privi di alcuni sanitari, presenti numero 6 radiatori. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero**, privo di portone d'ingresso e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in alcuni ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.



La **superficie lorda** dell'appartamento sub 51 è di circa mq 81.51

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 17.12; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 5.14

La superficie commerciale dell'appartamento sub 51 è di circa mq 86.65

Piano primo: appartamento **sub 52** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale sub 51 e appartamenti blocco n.3.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 53, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5,5 superficie catastale mq 85.00, rendita euro 340.86 intestata ad** [redacted] **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, antibagno, bagno 1, disimpegno, letto 1 e letto 2, bagno 2 ad areazione forzata, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano il soggiorno, cucina, bagno 1 e letto1, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia la camera letto 2. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del bagno 2.

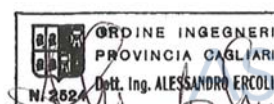
Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti gli infissi interni, assente il portone d'ingresso e i bagni risultano privi di sanitari. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero** e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in tutti gli ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 52 è di circa mq 88.49

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 21.85; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 6.55



La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 4.08; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 1.23

La superficie commerciale dell'appartamento sub 52 è di circa mq 96.27

Piano secondo: appartamento **sub 61** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale sub 60 , appartamento blocco n.3.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 61, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5,5 superficie catastale mq 68,00, rendita euro 340.86 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina e disimpegno, bagno1, letto 1, letto 2, bagno 2 ad areazione forzata, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano soggiorno, cucina, bagno 1 e letto 1. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del bagno 2.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti gli infissi interni, privo di portone d'ingresso, i bagni risultano privi di sanitari, presenti i radiatori. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

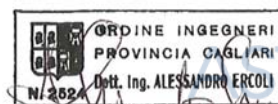
Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero**, ma per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori. Sono presenti macchie di umidità sulle pareti esterne provenienti dalle verande scoperte.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in alcuni ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 61 è di circa mq 74.20

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 14.48; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 4.35

La superficie commerciale dell'appartamento sub 61 è di circa mq 78.55



Piano secondo: appartamento **sub 60** centrale confinante con vano scale e appartamenti laterali identificati con sub 61 e sub 59

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 60, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale mq 66.00, rendita euro 309.87 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, disimpegno, bagno, letto 1, letto 2 e ripostiglio. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del ripostiglio e si prospettano sulla facciata posteriore, lato monte.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti gli infissi interni, il portone d'ingresso con chiave, i bagni risultano privi di sanitari, presenti i radiatori. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero**, ma per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

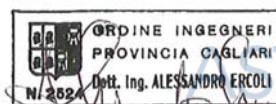
Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in alcuni ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie lorda** dell'appartamento sub 60 è di circa mq 74.82.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 60 è di circa mq 74.82

Piano secondo : appartamento **sub 59** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale sub 60 e appartamenti blocco 1.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 3, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 59, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 6 superficie catastale mq 93.00, rendita euro 371.85 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**



L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, disimpegno, bagno 1, letto 1, letto 2, letto 3 e bagno 2 ad areazione forzata, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano il soggiorno, cucina, bagno 1 e letto 1. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del bagno 2.

Il pavimento è realizzato in gres monocottura, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti gli infissi interni, il portone d'ingresso fatiscente e i bagni risultano privi di sanitari. L'unità abitativa è dotata di **impianto** idrico, fognario, elettrico, di riscaldamento con radiatori nei vari ambienti ma il tutto risulta attualmente intercettato e quello elettrico è stato manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero** e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in tutti gli ambienti cumuli di escrementi di ratti provenienti dai vari collegamenti con il sistema fognario.

La **superficie calpestabile** dell'appartamento sub 59 è di circa mq 100.33

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 14.48; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 4.35

La superficie commerciale dell'appartamento sub 59 è di circa mq 104.68

Blocco primo

Il blocco n.1 si articola su quattro piani: piano interrato destinato autorimesse; piano terra destinato a locale commerciale, piano primo e secondo suddivisi ciascuno in tre appartamenti, destinati a civile abitazione; il lastrico solare risulta accessibile dal corpo scala; ciascun piano è suddiviso in tre appartamenti; l'accesso al primo blocco è ubicato sul prospetto posteriore, lato monte; l'area verde di pertinenza si presenta abbandonata ed incolta, risulta interna al blocco e confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a schiera posto a valle e con l'area verde attigua di pertinenza del blocco n.2. I collegamenti verticali sono costituiti da una scala interna realizzata con rivestimento in materiale lapideo munita di corrimano che si sviluppa dal piano

seminterrato fino al lastrico solare e da ascensore, che collega il piano seminterrato fino al piano secondo.

La **struttura portante** del fabbricato è realizzata con ossatura di travi e pilastri in c.a.o. le tamponature esterne sono state eseguite con mattoni in laterizio. Le partizioni interne sono realizzate con mattoni forati in laterizio dello spessore di cm 10; I solai sono realizzati in latero cemento, le scale in cemento armato, la copertura è piana e praticabile.

L'involucro esterno si presenta intonacato e tinteggiato con colori chiari.

Piano seminterrato : **adibito** ad **autorimesse**, risulta confinante con il piano seminterrato del blocco n.2 e area verde di pertinenza

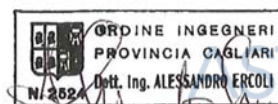
A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 1, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 1 zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 16.00, rendita euro 49.58, sub 2 zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 12.00, rendita euro 37.18, sub 3 zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 11.00, rendita euro 34.09, sub 4 zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 17.00, rendita euro 52.68, sub 5 zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 12.00, rendita euro 37.18, sub 6 zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 12.00, rendita euro 37.18, sub 7 zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 13.00, rendita euro 40.28, sub 8 zona censuaria 1, cat. C/6, classe 2, mq 13.00, rendita euro 40.28, intestati ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

Il piano seminterrato è adibito a 8 autorimesse, di cui **1** risulta avere una superficie di mq 11, **2** una superficie di mq 12, **2** una superficie di mq 13, **1** una superficie di mq 16, **1** una superficie di mq 17 per una superficie complessiva pari a mq 111.80

La superficie delle parti comuni risulta essere di mq 300.20.

La **superficie** lorda complessiva del piano seminterrato, blocco primo, è di circa mq 412.00.

Si accede alle autorimesse attraverso una rampa di scale e ascensore collegati direttamente con gli appartamenti situati ai piani superiori o attraverso una rampa carrabile direttamente dalla strada di lottizzazione da realizzare posta sul prospetto principale. L'ingresso carraio è privo di cancellata o serranda così come sono privi di infissi le aperture praticate lato monte e laterale nel tratto fuori terra del piano seminterrato. Non sono state realizzate le partizioni di suddivisione dei box auto rappresentati nelle planimetrie catastali. Risulta intonacato in tutte le pareti perimetrali; È



pavimentato con mattonelle in grès ceramico cm. 8x15, alcuni tratti sono danneggiati per via delle infiltrazioni di acqua dalla rampa di accesso e dalle aperture perimetrali. Riceve aria e luce dal passo carraio e dalle aperture ricavate nel tratto di parete fuori terra.

È dotato di impianto elettrico e fognario; si presenta in stato di abbandono, alcune pareti risultano aggredite da infiltrazioni di acqua che hanno determinato distacchi di intonaco mettendo a nudo l'armatura.

Piano terra: locali commerciali **sub 39** confinante con vano scale, e area verde **e sub 40** confinante con vano scale, e appartamenti blocco n.2 area verde.

A seguito degli accessi catastali l'immobile sono attualmente **distinti al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 1, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 39, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 7, mq 154.00, rendita euro 2983.05; sub 40, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 7, mq 134.00, rendita euro 2629.80; intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'ingresso ai locali è ubicato nel prospetto posteriore; esternamente sono state collocate delle serrande a maglie larghe che proteggono le sei vetrature di esposizione dei locali commerciali e i tre ingressi degli stessi; sul prospetto principale è accessibile una veranda coperta in cui si affacciano delle aperture che risultano murate con blocchi di cls. Tutte i locali ricevono aria e luce.

Il pavimento è realizzato in mattonelle in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, gli intonaci interni sono realizzati al civile e quelli esterni sono tinteggiati.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **libero** e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma e ripristino degli impianti.

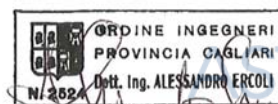
La **superficie lorda**, da quanto si rileva dalla planimetria catastale, del locale **sub 39** è di circa mq 174.14

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 22.50; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 6.75

La superficie commerciale del locale sub 39 è di circa mq 180.89

La superficie calpestabile del locale sub 40 è di circa mq 153.74

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 15.81; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 4.75



La superficie commerciale del locale sub 40 è di circa mq 158.49

Piano primo: appartamento **sub 47** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 1, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 47, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 6.5 superficie catastale mq 113,00, rendita euro 402.84 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, disimpegno, bagno1, letto 1, letto 2, bagno 2, veranda che si articola sui tre lati, principale, laterale e posteriore. Tutti gli ambienti si affacciano sulla veranda, risultando quindi tra loro comunicanti e ricevono aria e luce dall'esterno.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **occupato dal Sig. [REDACTED]** da quanto appreso in sede di sopralluogo dal perito edile [REDACTED] persona di fiducia dell'esecutato.

Dalla planimetria catastale si rileva che la **superficie lorda** dell'appartamento sub 47 è di circa mq 114.75

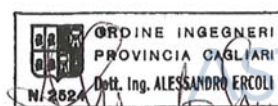
La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 54.35; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 16.30

La superficie commerciale dell'appartamento sub 47 è di circa mq 131.05

Piano primo: appartamento **sub 48** centrale confinante con vano scale e appartamenti laterali identificati con sub 47 e sub 68

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 1, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 48, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 5. superficie catastale mq 89.00, rendita euro 309.87 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997**

L'appartamento è composto, da quanto si rileva dalla planimetria catastale, da ingresso disimpegno,, soggiorno, bagno ad areazione forzata, letto 1, letto 2. Tutte le camere ricevono aria



e luce dall'esterno ad esclusione del bagno e si prospettano su una veranda che si affaccia sulla facciata posteriore, lato monte.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **occupato dal Sig.** [REDACTED] a quanto appreso in sede di sopralluogo dal perito edile [REDACTED] persona di fiducia dell'esecutato.

Dalla planimetria catastale si rileva che la **superficie lorda** dell'appartamento sub 48 è di circa mq 88.35

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 13.00; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 3.90

La superficie commerciale dell'appartamento sub 48 è di circa mq 92.25

Piano primo: appartamento (ex sub 49) **sub 68** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale sub 48 e appartamenti blocco 2.

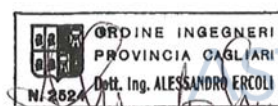
A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 1, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 68, zona censuaria 2, cat. A/10, classe 1, vani 4 superficie catastale mq 95.00, rendita euro 495.80 intestata ad** [REDACTED] **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 07.06.2005 n. 10285-1/2005 in atti dal 07.06.2005.**

L'appartamento è composto, da quanto si rileva dalla planimetria catastale, da vano adibito a ufficio comunicante con archivio, disimpegno, bagno ad areazione forzata, 2 vani adibiti a ufficio, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano ufficio e archivio, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia un vano. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del bagno.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **occupato dal Sig.** [REDACTED] persona di fiducia dell'esecutato.

Dalla planimetria catastale si rileva che la **superficie lorda** dell'appartamento sub 68 è di circa mq 92.10

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 15.84; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 4.75



La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 6.05; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 1.82

La superficie commerciale dell'appartamento sub 68 è di circa mq 98.67

Piano secondo: appartamento **sub 56** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale sub 57.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 1, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 56, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale mq 101,00, rendita euro 371.85 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997.**

L'appartamento è composto, da quanto si rileva dalla planimetria catastale, da ingresso soggiorno comunicante con la cucina e disimpegno, bagno, letto 1, letto 2, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano soggiorno, veranda sul prospetto angolare. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **occupato dal Sig. [REDACTED]** a quanto appreso in sede di sopralluogo dal perito edile [REDACTED] persona di fiducia dell'esecutato.

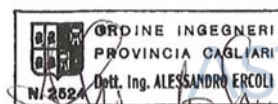
Dalla planimetria catastale si rileva che la **superficie lorda** dell'appartamento sub 56 è di circa mq 112.45

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 2.61; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 0.80

La superficie commerciale dell'appartamento sub 56 è di circa mq 113.25

Piano secondo: appartamento **sub 57** centrale confinante con vano scale e appartamenti laterali identificati con sub 56 e sub 69

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 1, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 57, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2, vani 4.5, superficie catastale mq 68.00, rendita euro 278.89 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da costituzione del 07.07.1997 n. AO1902-1/1997 in atti dal 07.07.1997.**



L'appartamento è composto da ingresso soggiorno comunicante con la cucina, bagno, disimpegno, letto 1, letto 2. Tutte le camere si affacciano nella veranda posta sulla facciata posteriore, lato monte.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **occupato dal Sig.** da quanto appreso in sede di sopralluogo dal perito edile , persona di fiducia dell'esecutato.

Dalla planimetria catastale si rileva che **la superficie lorda** dell'appartamento sub 57 è di circa mq 73.95

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 13.00; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 3.90

La superficie commerciale dell'appartamento sub 57 è di circa mq 77.85

Piano secondo : appartamento (ex sub 58) **sub 69** laterale confinante con vano scale, appartamento centrale sub 57 e appartamenti blocco 2.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU s.n.c. scala 1, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 1612 sub 69, zona censuaria 2, cat. A/10, classe 1, vani 4 superficie catastale mq 80.00, rendita euro 495.80 intestata ad** per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 07.06.2005 n. 10284-1/2005 in atti dal 07.06.2005.

L'appartamento è composto da vano adibito a ufficio comunicante con archivio, disimpegno, bagno ad areazione forzata, 2 vani adibiti a ufficio, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano uffici e archivio.

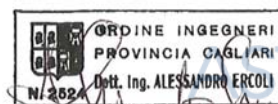
Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno ad esclusione del bagno.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **discreto**, risulta **occupato dal Sig.** da quanto appreso in sede di sopralluogo.

Dalla planimetria catastale si rileva che **la superficie lorda** dell'appartamento sub 69 è di circa mq 79.22

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 14.48; la superficie commerciale pari al 30% della lorda risulta essere pari a mq 4.35

La superficie commerciale dell'appartamento sub 69 è di circa mq 83.57



V. Risposta al quesito n° 3.

I dati dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile pignorato rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

È stata accertata, in sede di sopralluogo, una difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, infatti da quest'ultima si evince che si tratta di un erigendo fabbricato, invece dal rilievo effettuato si individuano due unità immobiliari autonome di cui una è l'immobile n.1.

VI. Risposta al quesito n° 4.

Non sono state necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie richieste dal sottoscritto depositate nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Iglesias.

Il sottoscritto ha provveduto a rilevare le dimensioni e le misure dei locali presenti nell'immobile n.1, redigendo per ciascun subalterno la relativa planimetria, apportando ove necessario, qualche modifica riscontrata sul luogo di entità irrilevante ai fini della conformità del bene.

VII. Risposta al quesito n° 5.

L'immobile risulta destinato a civile abitazione (24 appartamenti), in parte a uso commerciale (due locali al piano terra), a deposito (23 cantinole) e autorimesse (15 box auto).

VIII. Risposta al quesito n° 6.

Dall'esame degli atti rilasciati dal Comune di Iglesias risulta che l'immobile in oggetto è stato inserito nella lottizzazione "Quiete Verde" - lotto n.18.

L'immobile è conforme alle autorizzazioni e concessioni rilasciate dal Comune di Iglesias come si evince dai documenti allegati. Non si riscontrano degli abusi che riguardino l'intero immobile.

È stata rilasciata la concessione edilizia n. 97 del 06.06.1990 per l'edificazione del lotto n.18 del piano di lottizzazione Quiete Verde adottato con deliberazione comunale n.5 del

09.01.1967 e approvato con Decreto Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 06.10.1978, n.996/U

Copia della documentazione rilasciata dal Comune di Iglesias viene allegata alla presente relazione, nell'allegato n. 1c (*documenti*).

IX. Risposta al quesito n° 7.

Si ritiene che l'immobile in oggetto, per le sue caratteristiche sia vendibile in più lotti, in quanto è costituito da 24 unità immobiliari residenziali (*appartamenti*) e 2 unità immobiliari commerciali (*locali commerciali*), 15 autorimesse e 23 cantinole. I beni elencati risultano identificabili dalle visure e planimetrie catastali e da quelle redatte dal sottoscritto per cui non necessitano di nuove introduzioni in Catasto, fusioni o divisioni. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno accorpare per l'alienazione del bene, a ciascuno appartamento un'autorimessa o una cantinola in quanto sia le une che le altre non sono vendibili come unità indipendenti, essendo distanti dal centro urbano.

X. Risposta al quesito n° 8.

L'immobile è pignorato per *quota di proprietà pari alla piena proprietà*.

XI. Risposta al quesito n° 9.

L'immobile è libero, fatta eccezione per il blocco 1, poichè, come meglio specificato nella risposta del quesito n.2, lo stato dell'arte dell'immobile è di completo abbandono.

Dalla ricerca effettuata presso l' Ufficio Agenzie delle Entrate di Iglesias, Cagliari 1 e Cagliari 2 si rileva che risultano registrati atti privati e contratti di locazione in merito a [REDACTED] e precisamente:

- Atto serie 3 numero 1980 del 04.11.2005, contratto preliminare di vendita, stipulato il 01.06.2005 tra la [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] in cui la [REDACTED] prometteva di vendere l'unità immobiliare censita al Foglio 4 mappale 1612 sub 69, piano secondo, nonché il posto macchina n.7 nel locale garage e la cantinola n.20 al piano interrato, di cui non vengono esplicitati i riferimenti catastali, per la somma complessiva di euro 60.697,00.

- Atto serie 3 numero 2199 del 20.11.2007, contratto preliminare di vendita, stipulato il 01.06.2005 tra la [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] in cui la [REDACTED] prometteva di vendere l'unità immobiliare censita al Foglio 4 mappale 1612 sub 68, piano primo, nonché il posto macchina n.8 nel locale garage e la cantinola n.17 al piano interrato, di cui non vengono esplicitati i riferimenti catastali, per la somma complessiva di euro 71.240,00.

XII. Risposta al quesito n° 10.

Il quesito si riferisce al caso di provvedimento di assegnazione della casa coniugale e non riguarda la situazione in oggetto.

XIII. Risposta al quesito n° 11.

Non si rileva sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

XIV. Risposta al quesito n° 12.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

XV. Risposta al quesito n° 13.

Per la valutazione dell'immobile si adotta il metodo di stima sintetico comparativo, considerando come parametro tecnico il metro quadro riferito alle superfici commerciali; a tale parametro si fa usualmente riferimento nella valutazione di immobili di questa tipologia. In particolare si assumono come base di riferimento i prezzi di mercato correnti nella città di Iglesias nella zona della lottizzazione "Quiete Verde", relativi agli immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto ricavati dalle compravendite effettuate dalle agenzie immobiliari presenti in Iglesias e quelli pubblicati dall'Agenzia del territorio (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) OMI [2° Semestre 2010].

Il prezzo di mercato scaturito per un'abitazione di tipo civile, come il bene oggetto dell'accertamento, il cui stato di conservazione sia normale è compreso tra € 900.00/mq e € 1300.00/mq.

Il prezzo di mercato scaturito per un locale tipo commerciale, come il bene oggetto dell'accertamento, il cui stato di conservazione sia normale è compreso tra € 950.00/mq e € 1200.00/mq.

Il prezzo di mercato scaturito per un locale tipo terziario, come il bene oggetto dell'accertamento, il cui stato di conservazione sia normale è compreso tra € 900.00/mq e € 1200.00/mq.

Nella valutazione incidono vari elementi tra cui in particolare l'ubicazione, l'anno di costruzione, le caratteristiche costruttive e architettoniche, la consistenza superficiale, la distribuzione degli spazi interni, la qualità delle rifiniture, le condizioni di conservazione e di manutenzione.

Tenuto conto di quanto detto e di quanto esposto al punto 2, considerato che la costruzione del fabbricato risale agli inizi degli anni novanta, si attribuisce al fabbricato:

- il valore di euro **750,00/mq**, per i locali residenziali e terziario,
- il valore di euro **700,00/mq** per quelli ad uso commerciale;
- la valutazione delle cantinole e delle autorimesse è pari al 35% del valore residenziali, quindi risulta pari a circa euro **250,00/mq**,

Determinazione del valore di mercato dell'immobile:

Blocco terzo

Il piano seminterrato è adibito a 7 autorimesse, di cui **2** risultano avere una superficie di mq 9, e **5** una superficie di mq 11, per una superficie complessiva di mq 77.00.

La superficie delle parti comuni risulta essere di mq 277.00;

La superficie lorda complessiva del piano seminterrato, blocco terzo, è di circa mq 354.00.

- **Il valore di mercato dell'autorimessa risulta:**

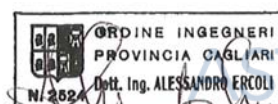
$$250,00 \text{ €/mq} * 9,00 \text{ mq} = \quad \quad \quad \text{€ } 2250,00 * 2 = 4500,00$$

$$250,00 \text{ €/mq} * 11,00 \text{ mq} = \quad \quad \quad \text{€ } 2750,00 * 5 = 13750,00$$

La superficie commerciale dell'appartamento sub 44 è di circa mq 118.71

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 44 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 118,71 \text{ mq} = \quad \quad \quad \text{€ } 89\,032,50$$



In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 44 è di € 89 032,50;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 45 è di circa mq 108.95

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 45 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 108.95 \text{ mq} = \text{€ 81 712,50}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 45 è di € 81 712,50;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 46 è di circa mq 118.10

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 46 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 118.10 \text{ mq} = \text{€ 88 575,00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 46 è di € 88 575,00

La superficie commerciale dell'appartamento sub 53 è di circa mq 114.41

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 53 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 114.41 \text{ mq} = \text{€ 85 807,50}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 53 è di € 85 807,50

La superficie commerciale dell'appartamento sub 54 è di circa mq 80.18

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 54 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 80.18 \text{ mq} = \text{€ 60 135,00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 54 è di € 60 135,00

La superficie commerciale dell'appartamento sub 55 è di circa mq 118.14

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 55 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 118.14 \text{ mq} = \text{€ 88 605,00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 55 è di € 88 605,00;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 62 è di circa mq 74.20

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 62 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 74.20 \text{ mq} = \text{€ 55 650,00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 62 è di € 55 650,00;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 63 è di circa mq 75.02

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 63 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 75.02 \text{ mq} = \text{€ 56 265,00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 63 è di € 56 265,00

La superficie commerciale dell'appartamento sub 64 è di circa mq 93.36

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 64 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 93.36 \text{ mq} = \text{€ 70 020,00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 64 è di € 70 020,00

Blocco secondo

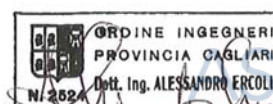
Il piano seminterrato è adibito ad 23 cantine, di cui **8** risultano avere una superficie di mq 5, **9** una superficie di mq 6, **4** una superficie di mq 7, **1** una superficie di mq 8, **1** una superficie di mq 10 per una superficie complessiva di mq 159.00.

La superficie delle parti comuni risulta essere di mq 215.00

La superficie lorda complessiva del piano seminterrato, blocco secondo, è di circa mq 374.00.

- **Il valore di mercato delle cantinole risulta:**

$$250,00 \text{ €/mq} * 5.00 \text{ mq} = \text{€ 1250.00} * 8 = \text{€ 10000.00}$$



$$250.00 \text{ €/mq} * 6.00 \text{ mq} = \text{€ } 1500.00 * 9 = \text{€ } 13500.00$$

$$250.00 \text{ €/mq} * 7.00 \text{ mq} = \text{€ } 1750.00 * 4 = \text{€ } 7000.00$$

$$250.00 \text{ €/mq} * 8.00 \text{ mq} = \text{€ } 2000.00 * 1 = \text{€ } 2000.00$$

$$250.00 \text{ €/mq} * 10.00 \text{ mq} = \text{€ } 2500.00 * 1 = \text{€ } 2500.00$$

La superficie commerciale dell'appartamento sub 41 è di circa mq 160.66

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 41 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 160.66 \text{ mq} = \text{€ } 120\,495,00$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 41 è di € 120 495,00;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 42 è di circa mq 118.94

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 42 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 118.94 \text{ mq} = \text{€ } 89\,205,00$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 42 è di € 89 205,00;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 43 è di circa mq 115.43

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 43 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 115.43 \text{ mq} = \text{€ } 86\,572,50$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 43 è di € 86 572,50;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 50 è di circa mq 118.44

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 50 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 118.44 \text{ mq} = \text{€ } 88\,830,00$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 50 è di € 88 830,00;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 51 è di circa mq 86.65

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 51 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 86.65 \text{ mq} = \text{€ 64 987,50}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 51 è di € 64 987,50;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 52 è di circa mq 96.27

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 52 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 96.27 \text{ mq} = \text{€ 72 202,50}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 52 è di € 72 202,50;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 59 è di circa mq 104.68

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 59 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 104.68 \text{ mq} = \text{€ 78 510,00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 59 è di € 78 510,00;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 60 è di circa mq 74.82

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 60 risulta:**

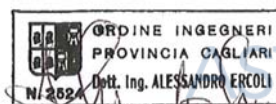
$$750,00 \text{ €/mq} * 74.82 \text{ mq} = \text{€ 56 115,00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 60 è di € 56 115,00;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 61 è di circa mq 78.55

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 61 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 78.55 \text{ mq} = \text{€ 58 912,50}$$



In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 61 è di € 58 912,50;

Blocco primo

Il piano seminterrato è adibito a 7 autorimesse, di cui **1** risulta avere una superficie di mq 11, **2** una superficie di mq 12, **2** una superficie di mq 13, **1** una superficie di mq 16, **1** una superficie di mq 17 per una superficie complessiva pari a mq 111.80

La superficie delle parti comuni risulta essere di mq 300.20.

La **superficie** lorda complessiva del piano seminterrato, blocco primo, è di circa mq 412.00.

- **Il valore di mercato delle autorimesse risulta:**

$$250.00 \text{ €/mq} * 11.00 \text{ mq} = \text{€ 2750.00}$$

$$250.00 \text{ €/mq} * 12.00 \text{ mq} = \text{€ 3000.00} * 2 = \text{€ 6 000,00}$$

$$250.00 \text{ €/mq} * 13.00 \text{ mq} = \text{€ 3250.00} * 2 = \text{€ 6 500,00}$$

$$250.00 \text{ €/mq} * 16.00 \text{ mq} = \text{€ 4000.00}$$

$$250.00 \text{ €/mq} * 17.00 \text{ mq} = \text{€ 4250.00}$$

La superficie commerciale del locale commerciale sub 39 è di circa mq 180.89

- **Il valore di mercato del locale commerciale sub 39 risulta:**

$$700,00 \text{ €/mq} * 180.89 \text{ mq} = \text{€ 126 623,00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, locale commerciale, sub 39 è di € 126 623,00 ;

La superficie commerciale del locale commerciale sub 40 è di circa mq 158.49

- **Il valore di mercato del locale commerciale sub 40 risulta:**

$$700,00 \text{ €/mq} * 158.49 \text{ mq} = \text{118 867,50}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, locale commerciale sub 40 è di € 118 867,50;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 47 è di circa mq 131.05

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 47 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 131.05 \text{ mq} = \text{€ } 98\,287,50$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 47 è di € 98 287,50;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 48 è di circa mq 92.25

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 48 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 92.25 \text{ mq} = \text{€ } 69\,187,50$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 48 è di € 69 187,50;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 68 ex 49 è di circa mq 98.76

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 68 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 98.76 \text{ mq} = \text{€ } 74\,070,00$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 68 è di € 74 070,00;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 56 è di circa mq 113.25

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 56 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 113.25 \text{ mq} = \text{€ } 84\,937,50$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 56 è di € 84 937,50;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 57 è di circa mq 77.85

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 57 risulta:**

$$750,00 \text{ €/mq} * 77.85 \text{ mq} = \text{€ } 58\,387,50$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 57 è di € 58 387,50;

La superficie commerciale dell'appartamento sub 69 ex 58 è di circa mq 83.57

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 69 risulta:**

750,00 €/mq * 83.57 mq = € 62 677,50

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 69 è di € 62 677,50;

Allegato.1 elenco degli allegati Immobile n. 1: Comune di Iglesias, fabbricato residenziale,

località Saramau Sa Perdera

➔ **Allegato n.1a-elaborato fotografico-** Composto da: foto 137 (centotrentasette)

➔ **Allegato n.1b – elaborato grafico - Composto da** 31 (trentuno) tavole:

- ❖ N. 3 Pianta piano seminterrato;
- ❖ Schema riassuntivo del piano seminterrato;
- ❖ N.1 Schema identificazione dei subalterni nel piano terra, primo e secondo;
- ❖ N. 26 planimetrie delle unità immobiliari, piano terra, primo e secondo;

➔ **Allegato n.1c – documenti - Composto da :**

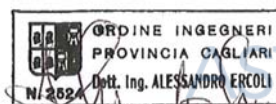
- ❖ copia delle visure catastali;
- ❖ planimetrie catastali scala 1:200;
- ❖ documentazione Comune, Ufficio del Registro, vedere allegato 2 e

Immobile n. 2: Comune di Iglesias, fabbricato residenziale, località Saramau Sa Perdera – case a schiera

Risposta ai quesiti:

XVI. Risposta al quesito n° 2

Il Corpo di fabbrica è situato nel Comune di Iglesias in via Marghine, in zona di espansione, facente parte di un ampio piano di lottizzazione. Si trova in periferia del Comune di Iglesias a monte dell'ospedale "Santa Barbara", in un'area di nuove costruzioni. L'area oggetto dell'intera lottizzazione "Quiete Verde", risulta essere vicina al centro abitato, poco servita da attività commerciali, scuole, uffici pubblici, aree di interesse comune quali verde attrezzato ecc. É



presente a circa 300 metri l'ospedale pubblico "Santa Barbara". A monte del fabbricato è presente un corpo di fabbrica, sempre oggetto della esecuzione immobiliare, articolato su quattro livelli, destinato a cantine, civile abitazione e una parte a locale commerciale; una vasta zona verde piantumata da essenze mediterranee tipiche della zona sovrasta l'area residenziale.

Esternamente alla suindicata zona sono presenti nuove costruzioni residenziali di tipo isolato e plurifamiliare. Le strade di accesso alla lottizzazione non risultano completate quella a monte del corpo di fabbrica, è bitumata in parte e si inoltra verso l'area verde suddetta; invece il Vico Marghine, a valle della lottizzazione, risulta sterrata per tutta la sua estensione.

Dai dati rilevati al Comune di Iglesias l'immobile ricade in **zona omogenea C**, del vigente PRG, in ambito "3a" del vigente PTP n.11.

Si trova in **zona residenziale periferica del Comune di Iglesias, località Saramau Sa Perdera**, vicino al centro storico, facilmente raggiungibile dal centro. Sono facilmente raggiungibili siti di interesse storico-ambientale quali i siti di archeologia mineraria caratteristici della zona.

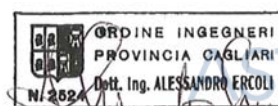
Trattasi di un **corpo di fabbrica** ad uso civile abitazione, insiste su un'area verde, a forte pendenza quindi particolarmente panoramica, **confina** con la via Marghine, con la zona verde di pertinenza dell'immobile residenziale posto a monte, con strade di accesso non completate.

L'immobile è indipendente e autonomo, **non fa parte di un condominio** legato alla lottizzazione poiché inserito nella **lottizzazione "Quiete Verde" lotti n.19-20-21-22-23-24**, non ha parti comuni con altre unità immobiliari, è suddiviso al suo interno in **dodici unità immobiliari indipendenti** e ciascuna unità è articolata su due livelli fuori terra.

L'accesso alle unità è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta. nel prospetto posteriore è presente area verde di pertinenza di ciascuna unità e questa risulta confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

Fa eccezione l'unità immobiliare posta a capo schiera per chi arriva dal centro, individuata con sub1 e sub2, questa si discosta in quanto i due piani risultano essere indipendenti come destinazione d'uso, come ingressi e come copertura;

La **struttura portante** del fabbricato è realizzata con ossatura di travi e pilastri in c.a.o. le tamponature esterne sono state eseguite con mattoni in laterizio. Le partizioni interne sono realizzate con mattoni forati in laterizio dello spessore di cm 10; I solai sono realizzati in latero cemento, le scale in cemento armato, la copertura è in parte a falde inclinate



L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; privi di rivestimenti, alcune unità non risultano accessibili in quanto l'area verde, di erbacce e arbusti, antistante ne impedisce l'ingresso. In alcune aree di pertinenza alle unità sono state realizzate dei muri per delimitare le pertinenze stesse.

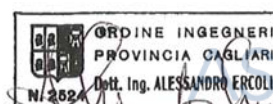
Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi fatiscente e oggetto di atti di furti e di vandalismo riguardanti infissi esterni, sanitari e impianto elettrico; per il suo utilizzo risulta necessario ripristinare i canali di gronda delle coperture, impermeabilizzazione delle parti piane, realizzare ex novo gli impianti idrico ed elettrico e fognario e di riscaldamento, posa in opera degli infissi esterni, interni, ringhiere nei balconi e nelle verande poste sul posteriore posteriore, posa in opera di massetto con relativa rasatura e successiva posizionamento di pavimentazione e posa in opera del rivestimento delle scale, dei bagni e delle cucine, ripristino degli intonaci esterni nei punti di distacco degli stessi previo trattamento delle armature scoperte e di quelli interni e successiva tinteggiatura sia interna che esterna. Le aree esterne di pertinenza delle unità abitative che prospettano sulla Via Marghine e su quello posteriore devono essere completate secondo il progetto approvato, includendo sul prospetto principale tutte le rampe di accesso ad ogni unità abitativa e delimitando la parte riservata a giardino previo estirpazione di tutte le piante, arbusti ed erbacce presenti, mentre su quello posteriore si dovrà estirpare la vegetazione presente e sistemare la parte cortilizia con pavimentazione adeguata e quella a giardino con nuova piantumazione.

Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in tutti gli ambienti cumuli di escrementi di volatili.

Il sottoscritto, per meglio rispondere ai quesiti, ha predisposto tre allegati; il corpo di fabbrica è meglio individuato nella planimetria elaborata e redatta dal sottoscritto (*allegato n.2b-elaborato grafico*) e nel corredo fotografico (*allegato n.2a- elaborato fotografico*) in cui sono riportate le immagini di tutti gli ambienti. Di seguito viene riportata la descrizione delle 12 unità immobiliari.

Piano terra: locale commerciale identificato con **sub 1**

Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con **sub 2**



L'unità immobiliare posta a capo schiera per chi arriva dal centro, individuata con sub1 e sub2, è articolata su due piani, questi risultano essere indipendenti e autonomi. La destinazione d'uso del piano terra è commerciale, invece quella del piano primo è di civile abitazione.

Piano terra: locale commerciale identificato, nella planimetria e nel corredo fotografico redatto dal sottoscritto, con **sub 1** confinante con strada per tre lati e con unità sub 3

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 1, zona censuaria 1, cat. C/1, classe 7, consistenza mq 63.00, rendita euro 1236.40 intestata ad [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002**

Il locale si presenta al grezzo con sei aperture protette da saracinesche, l'ingresso è stato ricavato all'interno del locale; sul prospetto principale si affaccia un'area pertinenziale adibita a giardino, ma in realtà si presenta incolta, mentre sul prospetto posteriore e laterale vi è un'area cortilizia comune alle due unità sub 1 e sub 2.;

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La superficie lorda da quanto si rileva dalla planimetria catastale, del **locale commerciale** sub 1 è di circa mq 88,00.

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 51,00; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 7.65

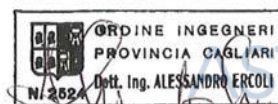
La superficie lorda del **cortile, passaggio comune al sub 1 e sub 2** è di circa mq 133.30 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 20.00.

La superficie lorda della **veranda** è di circa mq 3,40; la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 1.40.

La superficie commerciale del locale commerciale sub 1 è di circa mq 117.05

Piano primo: appartamento, nella planimetria e nel corredo fotografico redatto dal sottoscritto è identificato con **sub 2**, confinante con cortile per tre lati e con unità sub 3

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 2, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 2, vani 3.5, rendita euro 506,13 intestata ad [REDACTED]**



er proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel
classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002

L'ingresso dell'appartamento è posto sul prospetto posteriore; vi si accede tramite una rampa di scala; L'appartamento è composto da disimpegno, tre camere e bagno, veranda angolare sul prospetto principale sulla quale si affacciano due camere. Le superfici finestrate risultano prive di protezione e infissi. L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti interne presentano importanti segni di degrado. Sono assenti pavimentazione e rivestimenti. Il bagno privo di sanitari. Sul prospetto posteriore e laterale, vi è un'area cortilizia in cui sono presenti arbusti ed erbacce, priva di pavimentazione, pertinente all'appartamento ma non delimitata fisicamente. Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poichè il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo. Ai sopralluoghi l'appartamento presenta in tutti gli ambienti cumuli di escrementi di volatili .

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La **superficie** lorda da quanto si rileva dalla **planimetria catastale**, dell'appartamento sub 2 è di circa mq 89.30

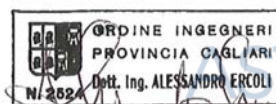
La superficie lorda della **terrazza** è di circa mq 3,40; la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 1.36

La superficie commerciale dell'appartamento sub 2 è di circa mq 90.66.

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 3

L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi risultano collegati da una rampa di scale. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 3, confina** con unità sub 1,2 e unità sub 4; area verde e cortile di pertinenza.



A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 3, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 7, rendita euro 469,98 intestata ad A** **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002.**

L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area cortilizia di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, bagno, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano l'ingresso e cucina, il soggiorno e il bagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è stato realizzato al grezzo;

il piano primo è suddiviso in tre camere, disimpegno e bagno, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia una camera letto, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affacciano le altre due camere, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia il bagno con antibagno, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

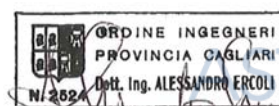
L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poichè il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La **superficie lorda** del piano terra sub 3 è di circa mq 75.70.

La **superficie lorda** del piano primo sub 3 è di circa mq 66.25

La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 29,50 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 11.80.



La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 53.25; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 8.00.

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 100.60 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 15.10.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 3 è di circa mq 176.85

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 4

L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi risultano collegati da una rampa di scale. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 4** e confina con unità sub 3 e unità sub 5; area verde e cortile di pertinenza.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 4, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita euro 604,25 intestata ad** **[REDACTED]** **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002**

L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area cortilizia di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

.Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, bagno, e camera, veranda sul prospetto

principale sulla quale si affacciano l'ingresso, cucina e camera; il soggiorno e il bagno con l'antibagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è stato realizzato al grezzo;

Il piano primo è suddiviso in quattro camere, disimpegno e due bagni, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia due camere letto e bagno risultando quindi collegati, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affacciano le altre due camere, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia il bagno con antibagno, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poichè il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La **superficie lorda** del piano terra sub 4 è di circa mq 83.45.

La **superficie lorda** del piano primo sub 4 è di circa mq 78.00

La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 20.00 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 8.00..

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 100.20 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 15.00

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 89.50 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 14.55.

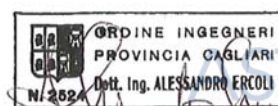
La superficie commerciale dell'appartamento sub 4 è di circa mq 199.00

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 5

L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi risultano collegati da una rampa di scale. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 5** e confina con unità sub 4 e unità sub 6; area verde e cortile di pertinenza.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868**



sub 5, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita euro 604,25 intestata ad [REDACTED]
[REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel
classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002

L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area cortilizia di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, bagno e camera, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano l'ingresso, cucina e camera; il soggiorno e il bagno con l'antibagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è stato realizzato al grezzo;

Il piano primo è suddiviso in tre camere, disimpegno e due bagni, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia due camere letto e bagno risultando quindi collegati, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affacciano l'altra camera, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia il bagno con antibagno, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poichè il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

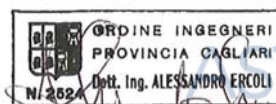
Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La **superficie lorda** del piano terra sub 5 è di circa mq 83.45.

La **superficie lorda** del piano primo sub 5 è di circa mq 78.00

La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 20.00 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 8.00..

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 100.20 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 15.00



La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 89.50 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 14.55.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 5 è di circa mq 199.00

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 6

L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi risultano collegati da una rampa di scale. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 6** e confina con unità sub 5 e unità sub 7; area verde e cortile di pertinenza

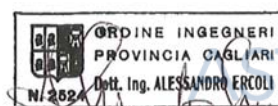
A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 6, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita euro 604,25 intestata ad** **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002**

L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area cortilizia di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, bagno, e camera, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano l'ingresso, cucina e camera; il soggiorno e il bagno con l'antibagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è stato realizzato al grezzo;



Il piano primo è suddiviso in quattro camere, disimpegno e due bagni, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia due camere letto e bagno risultando quindi collegati, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affacciano le altre due camere, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia il bagno con antibagno, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poichè il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La **superficie lorda** del piano terra sub 6 è di circa mq 83.45.

La **superficie lorda** del piano primo sub 6 è di circa mq 78.00

La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 20.00 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 8.00..

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 100.20 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 15.00

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 89.50 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 14.55.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 6 è di circa mq 199.00

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 7

L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi risultano collegati da una rampa di scale. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 7** e confina con unità sub 6 e unità sub 8; area verde e cortile di pertinenza .

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 7, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita euro 604,25 intestata ad** **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002**

L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata

ed incolta. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area verde di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, bagno, e camera, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano l'ingresso, cucina e camera; il soggiorno e il bagno con l'antibagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno. Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è stato realizzato al grezzo; Il piano primo è suddiviso in quattro camere, disimpegno e due bagni, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia due camere letto e bagno risultando quindi collegati, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affacciano le altre due camere, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia il bagno con antibagno, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poichè il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

La **superficie lorda** del piano terra sub 7 è di circa mq 83.45.

La **superficie lorda** del piano primo sub 7 è di circa mq 78.00

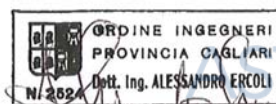
La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 20.00 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 8.00..

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 100.20 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 15.00

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 89.50 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 14.55.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 7 è di circa mq 199.00

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 8



L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi risultano collegati da una rampa di scale. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 8** e confina con unità sub 7 e unità sub 9; area verde e cortile di pertinenza

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 8, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita euro 604,25 intestata ad** per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002

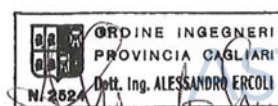
L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area cortilizia di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina, bagno e camera, veranda sul prospetto principale sulla quale si affacciano l'ingresso, cucina e camera; il soggiorno e il bagno con l'antibagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è stato realizzato al grezzo;

Il piano primo è suddiviso in tre camere, disimpegno e due bagni, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia due camere letto e bagno risultando quindi collegati, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia l'altra camera, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia il bagno con antibagno, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.



L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poiché il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La **superficie lorda** del piano terra sub 8 è di circa mq 83.45.

La **superficie lorda** del piano primo sub 8 è di circa mq 78.00

La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 20.00 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 8.00..

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 100.20 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 15.00

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 89.50 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 14.55.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 8 è di circa mq 199.00

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 9

L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi risultano collegati da una rampa di scale. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 9** e confina con unità sub 8 e unità sub 10; area verde e cortile di pertinenza

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 9, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita euro 604,25 intestata ad** **[REDACTED]** **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002**

L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area cortilizia di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area

verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

Il piano terra è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, bagno, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia l'ingresso; il soggiorno e il bagno con l'antibagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è stato realizzato al grezzo;

Il piano primo è suddiviso in tre camere, ripostiglio, disimpegno e due bagni, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia due camere letto e bagno risultando quindi collegati, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia l'altra camera, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia il bagno con antibagno, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poichè il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La **superficie lorda** del piano terra sub 9 è di circa mq 83.45.

La **superficie lorda** del piano primo sub 9 è di circa mq 78.00

La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 20.00 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 8.00..

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 100.20 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 15.00

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 89.50 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 14.55.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 9 è di circa mq 199.00

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 10

L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi risultano collegati da una rampa di scale. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 10** e confina con unità sub 9 e unità sub 11; area verde e cortile di pertinenza

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 10, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita euro 604,25 intestata ad**

per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002

L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area cortilizia di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

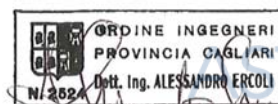
Il piano terra è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia l'ingresso e cucina; il soggiorno e il bagno con l'antibagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è stato realizzato al grezzo;

Il piano primo è suddiviso in tre camere, disimpegno e due bagni, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia due camere letto e bagno risultando quindi collegati, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia l'altra camera, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia il bagno con antibagno, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poiché il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**



La **superficie lorda** del piano terra sub 10 è di circa mq 83.45.

La **superficie lorda** del piano primo sub 10 è di circa mq 78.00

La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 20.00 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 8.00..

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 100.20 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 15.00

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 89.50 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 14.55.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 10 è di circa mq 199.00

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 11

L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi risultano collegati da una rampa di scale. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 11** e confina con unità sub 10 e unità sub 12; area verde e cortile di pertinenza

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 11, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita euro 604,25 intestata ad** **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002**

L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area cortilizia di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di

rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

Il piano terra è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia l'ingresso e cucina; il soggiorno e il bagno con l'antibagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è stato realizzato al grezzo;

Il piano primo è suddiviso in quattro camere, disimpegno e due bagni, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia due camere letto e bagno risultando quindi collegati, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia le altre due camere, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia il bagno con antibagno, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poichè il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La **superficie lorda** del piano terra sub 11 è di circa mq 83.45.

La **superficie lorda** del piano primo sub 11 è di circa mq 78.00

La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 20.00 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 8.00..

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 100.20 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 15.00

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 89.50 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 14.55.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 11 è di circa mq 199.00

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 12

L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi risultano collegati da una rampa di scale. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 12** e confina con unità sub 11 e unità sub 13; area verde e cortile di pertinenza

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 12, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 9, rendita euro 604,25 intestata ad** **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002**

L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto principale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area cortilizia di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

Il piano terra è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, camera, bagno, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia l'ingresso e cucina; il soggiorno e il bagno con l'antibagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è stato realizzato al grezzo;

Il piano primo è suddiviso in tre camere, disimpegno e due bagni, veranda sul prospetto principale sulla quale si affaccia due camere letto e bagno risultando quindi collegati, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia l'altra camera, veranda sul prospetto posteriore sulla quale si affaccia il bagno con antibagno, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

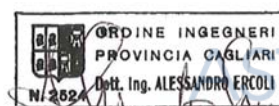
L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poichè il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La **superficie lorda** del piano terra sub 12 è di circa mq 84.30

La **superficie lorda** del piano primo sub 12 è di circa mq 79.00

La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 17.55 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 7.00.



La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 89.20; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 13.35.

La superficie lorda del **cortile** è di circa mq 97.00 la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 14.55.

La superficie commerciale dell'appartamento sub 12 è di circa mq 198.20.

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 13

L'unità immobiliare è articolata su due piani, questi non risultano collegati poiché la rampa di scale è stata distrutta da atti vandalici. La destinazione d'uso è di civile abitazione.

L'unità risulta identificata, nella planimetria redatta dal sottoscritto e nel corredo fotografico, con **sub 13** e confina con unità sub 12 area verde e cortile di pertinenza

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Iglesias, località SARMAU Sa Perdera, alla sezione D, al foglio n. 4, particella 868 sub 13, zona censuaria 1, cat. A/2, classe 1, vani 7, rendita euro 469,98 intestata ad** **per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da variazione nel classamento del 26.02.2002 n. 1547.1/2002 in atti dal 26.02.2002**

L'ingresso principale al piano terra è ubicato all'interno della veranda coperta sul prospetto laterale prospiciente su area verde di pertinenza; questa area verde si presenta abbandonata ed incolta e circonda l'unità per due lati. Non è stato realizzato il passaggio pedonale all'interno di questa area. Nel prospetto posteriore è presente area cortilizia di pertinenza, anche questa incolta, confinante con l'area verde di pertinenza dell'immobile a blocchi posto a monte.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne ed interne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura; risultano prive di infissi esterni ed interni; le pareti sono prive di rivestimenti, i bagni sforniti di sanitari; le verande prive di protezione; sono visibili atti vandalici e furti che hanno determinato la mancanza di infissi, sistemi di protezione e accessori.

Il piano terra è suddiviso in ingresso soggiorno, cucina, bagno, veranda sul prospetto laterale sulla quale si affaccia l'ingresso soggiorno, la cucina e bagno risultano prospicienti sul cortile posto nel lato posteriore; Tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

Il collegamento verticale tra il piano terra e il piano primo è assente, risultano ancora visibili le tracce della rampa di scale.

Il piano primo è suddiviso in tre camere, disimpegno e bagno, veranda sul prospetto laterale sulla quale si affaccia due camere letto e bagno risultando quindi collegati, tutte le camere ricevono aria e luce dall'esterno.

L'unità abitativa non è dotata di **impianti** operativi poichè il tutto risulta manomesso da atti di vandalismo.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi **fatiscente**

La **superficie** lorda del **piano terra** sub 13 è di circa mq 86.30

La **superficie** lorda del **piano primo** sub 13 è di circa mq 86.30

La superficie complessiva lorda delle **verande** è di circa mq 6.55 la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 2.60

La superficie lorda del **giardino** è di circa mq 183.10; la superficie commerciale pari al 15% della lorda risulta essere pari mq 27.40

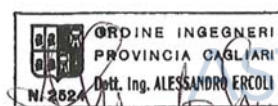
La superficie lorda della **terrazza** è di circa mq 12.90; la superficie commerciale pari al 40% della lorda risulta essere pari mq 5.20

La superficie commerciale dell'appartamento sub 13 è di circa mq 207.80

XVII. Risposta al quesito n° 3.

I dati dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile pignorato rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. È stata accertata, in sede di sopralluogo, una difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, infatti da quest'ultima si evince che si tratta di un erigendo fabbricato, invece dal rilievo effettuato si individuano due unità immobiliari autonome di cui una è l'immobile n.2.

XVIII. Risposta al quesito n° 4.



Non sono state necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie richieste dal sottoscritto depositate nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Iglesias.

Il sottoscritto ha provveduto a rilevare le dimensioni e le misure degli appartamenti presenti nell'immobile n.2, redigendo per ciascun subalterno la relativa planimetria, apportando ove necessario, qualche modifica riscontrata sul luogo di entità irrilevante ai fini della conformità del bene.

XIX. Risposta al quesito n° 5.

L'immobile risulta destinato a civile abitazione (*dodici unità residenziali*), in parte a uso commerciale (*un locale al piano terra*).

XX. Risposta al quesito n° 6.

Dall'esame degli atti rilasciati dal Comune di Iglesias risulta che l'immobile in oggetto è stato inserito nella lottizzazione "Quiete Verde" lotti n.19-20-21-22-23-24

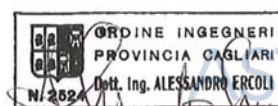
L'immobile è conforme alle autorizzazioni e concessioni rilasciate dal Comune di Iglesias come si evince dai documenti allegati. Non si riscontrano degli abusi che riguardino l'intero immobile.

È stata rilasciata la concessione edilizia n. 152 del 06.05.1989 per l'edificazione dei lotti n.19-20-21-22-23-24 del piano di lottizzazione Quiete Verde adottato con deliberazione comunale n.5 del 09.01.1967 e approvato con Decreto Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 06.10.1978, n.996/U.

Copia della documentazione rilasciata dal Comune di Iglesias viene allegata alla presente relazione, nell'allegato n. 2c (*documenti*).

XXI. Risposta al quesito n° 7.

Si ritiene che l'immobile in oggetto, per le sue caratteristiche sia vendibile in più lotti, in quanto è costituito da 12 unità immobiliari residenziali (*appartamenti*) e 1 unità immobiliare commerciale (*locale commerciale*). I beni elencati risultano identificabili dalle visure e planimetrie catastali e da



quelle redatte dal sottoscritto per cui non necessitano di nuove introduzioni in Catasto, fusioni o divisioni.

XXII. Risposta al quesito n° 8.

L'immobile è pignorato per *quota di proprietà pari alla piena proprietà*.

XXIII. Risposta al quesito n° 9.

L'immobile è libero poichè, come meglio specificato nella risposta del quesito n.2, lo stato dell'arte dell'immobile è di completo abbandono.

Dalla ricerca effettuata presso l' Ufficio Agenzie delle Entrate di Iglesias, Cagliari 1 e Cagliari 2 si rileva che non risultano registrati atti privati e contratti di locazione in merito alle persone e ai beni di cui alla procedura esecutiva.

XXIV. Risposta al quesito n° 10.

Il quesito si riferisce al caso di provvedimento di assegnazione della casa coniugale e non riguarda la situazione in oggetto.

XXV. Risposta al quesito n° 11.

Non si rileva sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

XXVI. Risposta al quesito n° 12.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici

XXVII. Risposta al quesito n° 13.

Per la valutazione dell'immobile si adotta il metodo di stima sintetico comparativo, considerando come parametro tecnico il metro quadro riferito alle superfici commerciali; a tale parametro si fa usualmente riferimento nella valutazione di immobili di questa tipologia. In particolare si assumono come base di riferimento i prezzi di mercato correnti nella città di Iglesias nella zona della lottizzazione "Quiete Verde", relativi agli immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto ricavati dalle compravendite effettuate dalle agenzie immobiliari presenti in Iglesias e

quelli pubblicati dall'Agenzia del territorio (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) OMI [2° Semestre 2010].

Il prezzo di mercato scaturito per un'abitazione di tipo civile, come il bene oggetto dell'accertamento, il cui stato di conservazione sia normale è compreso tra € 900.00/mq e € 1300/mq.

Il prezzo di mercato scaturito per un locale tipo commerciale, come il bene oggetto dell'accertamento, il cui stato di conservazione sia normale è compreso tra € 950.00/mq e € 1300/mq.

Nella valutazione incidono vari elementi tra cui in particolare l'ubicazione, l'anno di costruzione, le caratteristiche costruttive e architettoniche, la consistenza superficiale, la distribuzione degli spazi interni, la qualità delle rifiniture, le condizioni di conservazione e di manutenzione.

Tenuto conto di quanto detto e di quanto esposto al punto 2, considerata l'età dell'intervento e incompletezza dello stesso, oltre alle precarie condizioni di conservazione, si attribuisce al fabbricato il valore di euro **350,00/mq**, sia per i locali residenziali che quelli commerciali.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile:

Piano terra: locale commerciale identificato con **sub 1**

Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con **sub 2**

La superficie commerciale del locale commerciale sub 1 è di circa mq 117.05

- **Il valore di mercato del locale commerciale, sub 1, risulta:**

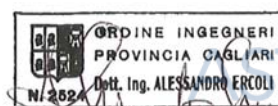
$$350,00 \text{ €/mq} * 117.05 \text{ mq} = \text{€ } 40\,967,50$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, locale commerciale, è di € 40 967,50;

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 2, è di circa mq 90.66

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 2 risulta:**

$$350,00 \text{ €/mq} * 90.66 \text{ mq} = \text{€ } 31\,731,00$$



In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 2, è di € 31 731,00;

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 3

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 3, è di circa mq 176.85

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 3 risulta:**

$$350,00 \text{ €/mq} * 176.85 \text{ mq} = \text{€ 61 897,50}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 3, è di € 61 897,50;

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 4

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 4, è di circa mq 199.00

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 4 risulta:**

$$350,00 \text{ €/mq} * 199.00 \text{ mq} = \text{€ 69 650,00}$$

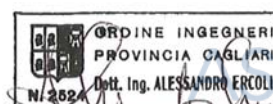
In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 4, è di € 69 650,00.

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 5

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 5, è di circa mq 199.00

- **Il valore di mercato dell'appartamento sub 5 risulta:**

$$350,00 \text{ €/mq} * 199.00 \text{ mq} = \text{€69 650,00}$$



In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 5, è di € 69 650,00;

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 6

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 6, è di circa mq 199.00

- Il valore di mercato dell'appartamento sub 6 risulta:

$$350,00 \text{ €/mq} * 199.00 \text{ mq} = \text{€ } 69\,650,00$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 6, è di € 69 650,00;

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 7

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 7, è di circa mq 199.00

- Il valore di mercato dell'appartamento sub 7 risulta:

$$350,00 \text{ €/mq} * 199.00 \text{ mq} = \text{€ } 69\,650,00$$

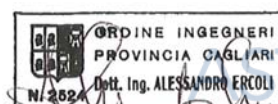
In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 7, è di € 69 650,00;

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 8

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 8, è di circa mq 199.00

- Il valore di mercato dell'appartamento sub 8 risulta:

$$350,00 \text{ €/mq} * 199.00 \text{ mq} = \text{€ } 69\,650,00$$



In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 8, è di € 69 650,00;

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 9

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 9, è di circa mq 199.00

- Il valore di mercato dell'appartamento sub 9 risulta:

$$350,00 \text{ €/mq} * 199.00 \text{ mq} = \text{€ 69 650,00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 9, è di € 69 650,00;

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 10

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 10, è di circa mq 199.00

- Il valore di mercato dell'appartamento sub 10 risulta:

$$350,00 \text{ €/mq} * 199.00 \text{ mq} = \text{€ 69 650,00}$$

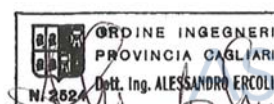
In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 10, è di € 69 650,00;

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 11

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 11, è di circa mq 199.00

- Il valore di mercato dell'appartamento sub 11 risulta:

$$350,00 \text{ €/mq} * 199.00 \text{ mq} = \text{€ 69 650,00}$$



In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 11, è di € 69 650,00;

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 12

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 12, è di circa mq 198.20

- Il valore di mercato dell'appartamento sub 12 risulta:

$$350,00 \text{ €/mq} * 198.20 \text{ mq} = \text{€ } 55\,471,50$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 12, è di € 55 471,50;

Piano terra-Piano primo: appartamento civile abitazione identificato con sub 13

La superficie commerciale dell'appartamento, sub 13, è di circa mq 207.80

- Il valore di mercato dell'appartamento sub 13 risulta:

$$350,00 \text{ €/mq} * 207.80 \text{ mq} = \text{€ } 45\,867,50$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento sub 13, è di € 45 867,50;

Allegato.2 elenco degli allegati Immobile n. 2: Comune di Iglesias, fabbricato residenziale,

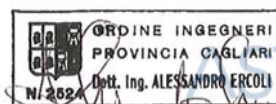
località Saramau Sa Perdera – case a schiera

➔ **Allegato n.2a-elaborato fotografico- Composto da:** foto 90 (novanta)

➔ **Allegato n.2b – elaborato grafico - Composto da** 13 (tredici) tavole:

➔ N. 13 planimetrie delle unità immobiliari, piano terra, piano primo;

➔ **Allegato n.2c – documenti - Composto da :**



- ❖ copia delle visure catastali;
- ❖ planimetrie catastali scala 1:200;
- ❖ certificazione Agenzia delle Entrate Uffici di Iglesias, Cagliari 1 e Cagliari 2, Comune di Iglesias (vedi allegato n.2e);

Immobile n. 3: Comune di Iglesias, località Saramau Sa Perdera – area non edificata

Risposta ai quesiti:

XXVIII. Risposta al quesito n° 2

L'area, oggetto di perizia, risulta non edificata; è una vasta zona verde piantumata da essenze mediterranee tipiche della zona.;

E' situata nel Comune di Iglesias , località Saramau Sa Perdera, facente parte di un ampio piano di lottizzazione "Quiete Verde", confina con una vasta area di bosco fitto e di essenze mediterranee, s'intravede lo sbancamento per la realizzazione di una strada in direzione verso monte che si interrompe dopo qualche decina di metri.

Si trova **zona residenziale periferica del Comune di Iglesias**, vicino al centro storico, facilmente raggiungibile dal centro, a monte dell'ospedale "Santa Barbara", in un'area di nuove costruzioni..

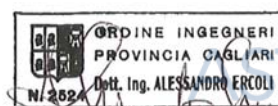
Sono facilmente raggiungibili siti di interesse storico-ambientale quali i siti di archeologia mineraria caratteristici della zona. L'area oggetto dell'intera lottizzazione, risulta essere vicina al centro abitato, poco servita da attività commerciali, scuole, uffici pubblici, aree di interesse comune quali verde attrezzato ecc.

A valle della suindicata zona sono presenti nuove costruzioni residenziali di tipo isolato e plurifamiliare. Le strade di accesso alla lottizzazione risultano appena accennate.

Dai dati rilevati al Comune di Iglesias l'immobile ricade, in **zona omogenea C**, del vigente PRG; risulta sottoposta a vincolo PAI per la Regione Sardegna, rischio idraulico e geomorfologico che condiziona la sua potenzialità edificatoria.

L'area verde risulta a forte pendenza quindi particolarmente panoramica.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Terreni di Iglesias, al foglio n. 404,**



Comune di Iglesias foglio 404						
mappale						
77	1410	1428	1464	1494	1513	1552
82	1411	1429	1465	1495	1514	1553
954	1412	1430	1466	1496	1515	1554
1444	1413	1431	1467	1497	1516	1555
1445	1414	1432	1468	1498	1517	1556
1446	1415	1433	1469	1499	1518	1557
1398	1416	1434	1470	1500	1526	1558
1399	1417	1435	1471	1501	1527	1559
1400	1418	1436	1472	1502	1529	1560
1401	1419	1437	1475	1503	1530	1561
1402	1420	1438	1479	1504	1533	
1403	1421	1439	1482	1506	1534	
1404	1422	1440	1483	1507	1535	
1405	1423	1441	1487	1508	1547	
1406	1424	1442	1490	1509	1548	
1407	1425	1443	1491	1510	1549	
1408	1426	1462	1492	1511	1550	
1409	1427	1463	1493	1512	1551	

intestata ad A

intestati a risultano invece i seguenti mappali 1521, 1523, 1524,
1525, 1531, 1536

La superficie complessiva dell'area risulta essere mq 141 669,00

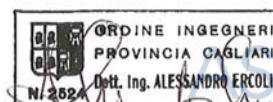
Il sottoscritto, per meglio rispondere ai quesiti, ha predisposto due allegati; (*allegato n.2d-elaborato fotografico*) ; (*allegato n.2e-documenti*) ;

XXIX. Risposta al quesito n° 3.

I dati dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile pignorato rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Gli attuali riferimenti catastali sono stati eseguiti (*riportati nella risposta del quesito n.2.*) a fronte di frazionamento per definire la viabilità, i lotti, verde e servizi dell'intera lottizzazione.

XXX. Risposta al quesito n° 4.

Non sono state necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto



XXXI. Risposta al quesito n° 5.

L'immobile risulta ricadente nella zona urbanistica C, come rappresentata nella zonizzazione del piano regolatore generale.

XXXII. Risposta al quesito n° 6.

Dall'esame degli atti rilasciati dal Comune di Iglesias risulta che l'immobile in oggetto è inserito in un piano di lottizzazione che prevedeva su questa area la realizzazione di lotti 8-9-10-11-12-13-14.15.16 (*deliberazione comunale n.5 del 09.01.1967 e approvato con Decreto Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 06.10.1978, n.996/U*).

I lotti suindicati non sono stati realizzati. La lottizzazione è stata modificata per via del fatto che in corso dei lavori, durante gli scavi, sono state intercettate delle condotte di acqua che impedivano la realizzazione dei fabbricati.

È stata presentata, nel 2006, dalla Signora [REDACTED], amministratrice della Ditta esecutata, una richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati a uso residenziale e strutture di servizio, in località Saramau, per i lotti 14, 15 e 16.

Il 18 maggio 2007 il responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico di Iglesias ha espresso il seguente parere "*intervento non assentibile*".

Copia della documentazione rilasciata dal Comune di Iglesias viene allegata alla presente relazione, nell'allegato n. 1c (*documenti*).

XXXIII. Risposta al quesito n° 7.

Si ritiene che l'immobile in oggetto, per le sue caratteristiche non sia vendibile in più lotti.

XXXIV. Risposta al quesito n° 8.

L'immobile è pignorato per *quota di proprietà pari alla piena proprietà*.

XXXV. Risposta al quesito n° 9.

L'immobile è libero.

Dalla ricerca effettuata presso l' Ufficio Agenzie delle Entrate di Iglesias, Cagliari 1 e Cagliari 2 si rileva che non risultano registrati atti privati e contratti di locazione in merito alle persone e ai beni di cui alla procedura esecutiva.

XXXVI. Risposta al quesito n° 10.

Il quesito si riferisce al caso di provvedimento di assegnazione della casa coniugale e non riguarda la situazione in oggetto.

XXXVII. Risposta al quesito n° 11.

L'area ricade all'interno delle aree a rischio idraulico e geomorfologico, quindi sottoposto alle disposizioni del Piano Assetto Idrogeologico in materia di misure di salvaguardia.

XXXVIII. Risposta al quesito n° 12.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

XXXIX. Risposta al quesito n° 13.

Per la valutazione dell'immobile si adotta il metodo di stima sintetico comparativo, considerando come parametro tecnico il metro quadro riferito alle superfici.

E' stato adottato come parametro di riferimento quello applicato dal Comune di Iglesias per il calcolo dell' ICI sui terreni lottizzati ma privi di opere di urbanizzazione.

Il prezzo adottato è pari € 33,00/mq rivalutato rispetto al 31.12.2006

$€ 33,00/mq * 141\ 669,00 = € 4\ 679\ 327,07$

Tenendo conto che la lottizzazione allo stato attuale risulta essere bloccata a fronte delle restrizioni e dei vincoli pendenti su di essa; inoltre, tenendo conto che l'immobile avrebbe una potenzialità edificatoria ma questa risulta fortemente condizionata dalle future decisioni che il Comune di Iglesias e i vari Enti Regionali e Provinciali prenderanno in merito allo sviluppo della zona, pertanto il sottoscritto ha ritenuto di stimare il bene, adottando una riduzione pari a 2/3 sul prezzo di € 33,00/mq; ovvero il prezzo di riferimento sarà € 11,00/mq; pertanto risulterà :

$€ 11,00/mq * 141\ 669,00 = € 1\ 559\ 775,69$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2010 il potenziale valore di mercato dell'immobile è di € 1 500 000,00;

Allegato.2 elenco degli allegati Immobile n. 3: Comune di Iglesias, località Saramau Sa Perdera – area non edificata

➔ **Allegato n.2d-elaborato fotografico-** Composto da: pagine foto 4 (quattro)

➔ **Allegato n.2e– documenti - Composto da :**

- ❖ copia delle visure catastali;
- ❖ pianta catastali dell'area;
- ❖ frazionamento;
- ❖ certificazione Agenzia delle Entrate Uffici di Iglesias, Cagliari 1 e Cagliari 2 ;
- ❖ certificazione del Comune di Iglesias: istruttoria Ing.Brigas; copia tavola 7 lottizzazione, tavola 1 unità a schiera; stralcio dal PRG della zona; stralcio PAI; tavole lottizzazione

Immobile n. 4: Comune di Cagliari, Viale Monastir – fabbricato residenziale, locali commerciali e ex conceria

Risposta ai quesiti:

XL. Risposta al quesito n° 2

L'immobile è situato nel **Comune di Cagliari in Via Monastir ai nn. 74,76,78,80,82,84**, in periferia del Comune di Cagliari, area servita da attività commerciali, scuole, uffici pubblici, aree di interesse comune quali colle di San Michele ecc.

Esternamente alla suindicata zona sono presenti costruzioni residenziali di tipo plurifamiliare e capannoni a vocazione commerciale quali ex mercato di frutta e verdura, gravitano ancora in zona attività di indotto legate alla vendita di ortaggi ect; è facilmente raggiungibile da tutte la parti della città e dalle direzioni provenienti dall'hinterland. È situato in una posizione strategica poiché sono facilmente raggiungibili le più grosse arterie di traffico che collegano il capoluogo quali SS 130 e la SS131.

Dai dati rilevati al Comune di Cagliari l'immobile ricade, in virtù del Piano Urbanistico Comunale, strumento urbanistico vigente, in zona QN6 Margine Santa Gilla, Cuneo industriale aree sud, unità cartografica 4; in questa area è ammessa la trasformazione, mediante piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle norme di attuazione-varianti-novembre 2010-bis.

L'immobile è indipendente e autonomo, **non fa parte di un condominio. Confina** con la Via Monastir, con deposito di autobus, con capannone e strada privata.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Cagliari, alla sezione A, al foglio n. 5, particella 604,**

- **sub 1**, zona censuaria 1, cat. D/7, rendita euro 9632.00, **Via Monastir 74 piano T-1** intestato a [REDACTED] per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da verbale del 27.05.93 voltura n. 16674.1/2010 (protocollo n. CA0539241) repertorio n.864794 rogante Locci Fernanda registrazione: AP sede: Cagliari n. 3245 del 16.06.1993 verbale di assemblea straordinaria è stato **soppressa** dal 06.04.2010 ed ha generato il sub 5 allo stesso foglio e alla stessa sezione; variazione del 06.04.2010 n. 7574.1/2010 in atti dal 06.04.2010 prot. CA0134413 Unità afferenti edificate sul lastrico solare;

- **sub 2**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 5, superficie catastale mq 69.00, rendita euro 787.55, **Via Monastir n 76,78 piano T**; intestati ad [REDACTED] per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da Variazione del 01.01.92, variazione del quadro tariffario;

- **sub 3**, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, superficie catastale mq 272.00, rendita euro 2669.05 **Via Monastir 82,84 Piano T**, intestato a [REDACTED] per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da Variazione del 01.01.92, variazione del quadro tariffario;

- **sub 4**, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 25, rendita euro 8327.87, **Via Monastir 80, Piano S1-1-2-3**, intestato a [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, è stato **soppresso** ed ha generato il sub 6, 7, 8, 9 allo stesso foglio e alla stessa sezione, dati derivanti da divisione del 30.03.2010 n. 7152.1/2010 in atti dal 30.03.2010 (prot. CA0128503) Divisione;

- **sub 5**, zona censuaria 1, cat. D/7, rendita euro 17800.00 **Via Monastir 74, Piano T-1**, intestato a [REDACTED] per proprietà pari

a 1000/1000, dati derivanti da variazione nel classamento del 03.03.2011 n. 8500.1/2011 in atti dal 03.03.2011 (prot. CA0106570); variazione di classamento;

- **sub 6**, zona censuaria 1, **B.C.N.C.** (bene comune non censibile) ai sub 7,8,9, **Via Monastir 80, Piano S1-T-1-2-3**, intestato a [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da divisione del 30.03.2010 n. 7152.1/2010 in atti dal 30.03.2010 (prot. CA0128503) Divisione;

- **sub 7**, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 4, vani 7, rendita euro 813.42 **Via Monastir 80, Piano 1**, intestato a [REDACTED], per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da variazione nel classamento del 30.03.2011 n. 11880.1/2011 in atti dal 03.03.2011 (prot. CA0136771); variazione di classamento;

- **sub 8**, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 4, vani 7,5, rendita euro 871.52 **Via Monastir 80, Piano 1**, intestato a [REDACTED] per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da variazione nel classamento del 30.03.2011 n. 11880.1/2011 in atti dal 03.03.2011 (prot. CA0136771); variazione di classamento;

- **sub 9**, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 4, vani 16, rendita euro 1859.24, **Via Monastir 80, Piano 2-3**, intestato a [REDACTED], per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da variazione nel classamento del 30.03.2011 n. 11880.1/2011 in atti dal 03.03.2011 (prot. CA0136771); variazione di classamento;

Trattasi di un **immobile in parte adibito** ad uso civile abitazione, una parte destinata a locali commerciali e in parte a capannone industriale in quanto, in passato, si svolgeva un'attività atta alla lavorazione delle pelli, infatti questa parte viene denominata "ex conceria".

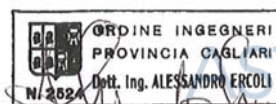
Il sottoscritto ha distinto l'immobile in **due corpi di fabbrica in base alla destinazione e caratteristiche interne ed esterne**:

- **corpo di fabbrica 1**: si articola su tre livelli fuori terra: piano terra in cui sono ubicati due locali commerciali; piano primo suddiviso in due appartamenti; piano secondo suddiviso in due appartamenti comunicanti; lastrico solare; un livello entro terra;

Via Monastir 76, 78: **Locale commerciale**

Via Monastir 80: **Appartamenti piani primo-secondo e lastrico solare al terzo piano**

Via Monastir 82, 84: **Locale commerciale al piano terra Locale interrato;**



- **corpo di fabbrica 2:** l'ingresso del corpo di fabbrica 2 è ubicato in via Monastir 74, attraverso un passaggio carrabile. Si articola su due livelli fuori terra: piano terra e piano primo; risulta essere l' accorpamento di tre strutture aventi caratteristiche strutturali differenti ma facenti parte di un unico complesso industriale; attualmente non svolge più questa funzione.

Via Monastir 74 **Ex conceria** (deposito)

Via Monastir 74 **Ex conceria** (servizi)

Via Monastir 74 **Ex conceria** (deposito e uffici)

I suddetti corpi di fabbrica sono stati a loro volta suddivisi in spazi come meglio individuato nelle planimetrie elaborate e redatte dal sottoscritto (*allegato n.3b-elaborato grafico*) e nel corredo fotografico (*allegato n.3a- elaborato fotografico*) in cui sono riportate le immagini di tutti gli ambienti.

Corpo di fabbrica 1:

Via Monastir 80, appartamenti piani primo-secondo-lastrico solare

Via Monastir 76, 78 Locale commerciale

Via Monastir 82, 84 Locale commerciale al piano terra e locale interrato

Di seguito si procede alla loro descrizione:

- ***Via Monastir 80, appartamenti piani primo-secondo-lastrico solare***

Trattasi di un immobile ad uso di civile abitazione in Cagliari, l'ingresso risulta essere sul prospetto principale prospiciente la Via Monastir 80; il prospetto posteriore si affaccia all'interno della ex conceria; confina con Via Monastir, con capannone adibito a deposito autobus di altra ditta, con capannone di altra ditta, e con la ex conceria della stessa ditta.

L'immobile è indipendente e autonomo, non fa parte di un condominio non ha parti comuni con altre unità immobiliari, si articola su tre livelli fuori terra, piano primo, piano secondo e lastrico solare e risultano collegati attraverso una scala. Questa è stata accatasta come un bene comune non censibile; da questi si evince che la scala si sviluppa dal piano interrato al piano terzo; risulta completa di corrimano e di rivestimento nelle alzate e nelle pedate della stessa; il completo stato di abbandono la rende fatiscente, su ogni pianerottolo intermedio del piano è situata una finestratura prospiciente sulla Via Monastir; attualmente risulta distinta al Catasto Edilizio Urbano *in Comune di*

Cagliari, alla sezione A, al foglio n. 5, particella 604, sub 6, zona censuaria 1, B.C.N.C. (bene comune non censibile) ai sub 7,8,9, Via Monastir 80, Piano S1-T-1-2-3, intestato a [REDACTED] per proprietà pari a 1/3 ciascuno, dati derivanti da divisione del 30.03.2010 n. 7152.1/2010 in atti dal 30.03.2010 (prot. CA0128503) Divisione;

Il sottoscritto sul luogo ha potuto rilevare che questa si sviluppa dal piano terra al piano terzo.

La struttura portante del fabbricato è realizzata con ossatura di travi e pilastri in c.a.o. le tamponature esterne sono state eseguite con mattoni in laterizio. I solai sono realizzati in latero cemento, le scale in cemento armato, la copertura è piana e praticabile. Le partizioni interne sono realizzate con mattoni in laterizio dello spessore di cm 10.

L'involucro esterno si presenta intonacato, in completo stato di abbandono; le pareti esterne risultano in condizioni precarie, aggredite dagli agenti atmosferici, in alcuni punti è visibile l'armatura della struttura, soprattutto nei balconi che si affacciano sulla via Monastir, infatti attualmente è stata transennata la parte di via al di sotto dei balconi pericolanti dalla protezione civile di Cagliari.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi fatiscente e alcune parti risultano realizzate al grezzo.

Ai sopralluoghi gli appartamenti presentano in tutti gli ambienti cumuli di escrementi di volatili .

Il piano secondo è suddiviso in due appartamenti, denominati appartamento A e appartamento B, tra loro comunicanti e realizzati al grezzo.

Il piano primo è suddiviso in due appartamenti indipendenti, denominati appartamento C e appartamento D.

L'appartamento A, piano secondo, è posto alla destra per chi guarda il corpo di fabbrica dalla Via Monastir; vi si accede dal portone d'ingresso posto sul pianerottolo; realizzato al grezzo visibili i mattoni semipieni; consta di un unico spazio senza tramezzature, denominato spazio 1, comunicante con lo spazio 3 dell' appartamento B; ha delle aperture, di cui una con balcone, prospicienti la Via Monastir, protette da infissi fatiscenti e altre prospicienti l'interno della ex congeria, alcune di queste sono sprovviste di protezione; il balcone risulta pericolante in quanto si individuano distacchi dell'armatura; il solaio presenta nel suo intradosso delle lesioni sulle pignatte e negli attacchi con le travi si vedono delle lesioni; il solaio di calpestio risulta privo di pavimentazione e risulta realizzato solo il massetto in battuto di cemento.

La superficie calpestabile dell'appartamento A è di circa mq 121.00, la superficie lorda è di circa mq 138.00.

La superficie lorda del balcone è di circa mq 5,00; la superficie commerciale, pari al 25% della superficie lorda, è di circa mq 1.25.

La superficie commerciale dell'appartamento A è di circa mq 139.25.

L'appartamento B, piano secondo, è posto alla sinistra per chi guarda il corpo di fabbrica dalla Via Monastir, realizzato al grezzo, consta di tre spazi delimitati da tramezzature, denominati *spazio1-2-3*; lo spazio 3 comunica con lo spazio 1 dell' appartamento A; ha delle aperture prospicienti la Via Monastir e altre prospicienti l'interno della ex conceria, queste sono provviste di protezione inadeguata; il balcone risulta dissestato; Il solaio presenta nel suo intradosso lesioni e distacchi dell'armatura, il solaio di calpestio risulta privo di pavimentazione e realizzato solo il massetto in battuto di cemento.

La superficie calpestabile dell'appartamento B è di circa mq 157.00, la superficie lorda è di circa mq 185.00.

La superficie lorda del balcone è di circa mq 5,00; la superficie commerciale, pari al 25% della superficie lorda, è di circa mq 1.25.

La superficie commerciale dell'appartamento B è di circa mq 186.25.

Il lastrico solare posto al piano terzo, si estende per tutta la superficie degli appartamenti posti al piano secondo ed è accessibile dal corpo scala. Risulta pavimentato e protetto da un parapetto.

La superficie calpestabile del lastrico solare è di circa mq 326,00; La superficie lorda è di circa mq 342,00; la superficie commerciale è pari al 35% della superficie lorda, è di circa mq 119.70.

I due appartamenti con lastrico solare risultano accatastati in una sola unità: distinta al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Cagliari, alla sezione A, al foglio n. 5, particella 604, sub 9, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 4, vani 16, rendita euro 1859.24, Via Monastir 80, Piano 2-3, intestato a [redacted] per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da variazione nel classamento del 30.03.2011 n. 11880.1/2011 in atti dal 03.03.2011 (prot. CA0136771); variazione di classamento;

L'appartamento C, piano primo, è posto alla destra per chi guarda il corpo di fabbrica dalla Via Monastir, consta di ingresso (*spazio 5*), disimpegno, bagno 1, bagno 2, cucina (*spazio 6*), camera (*spazio 7*), camera (*spazio 8*); gli spazi 7, 8 risultano prospicienti la Via Monastir; bagno 1, bagno

2, e spazio 6 risultano prospicienti l'interno della ex conceria; la cucina (spazio 6) si affaccia direttamente sulla terrazza posta a livello, in una zona coperta da lastre onduline adagate su una armatura in legno, denominata zona barbecue.

Il pavimento è realizzato in mattonelle di graniglia di cemento, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti gli infissi interni e i bagni risultano con sanitari. il balcone risulta dissestato; L'unità abitativa è dotata di impianto idrico, fognario, elettrico, ma il tutto risulta attualmente intercettato.

Attualmente risulta distinta al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Cagliari, alla sezione A, al foglio n. 5, particella 604, sub 7, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 4, vani 7, rendita euro 813.42 Via Monastir 80, Piano 1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da variazione nel classamento del 30.03.2011 n. 11880.1/2011 in atti dal 03.03.2011 (prot. CA0136771); variazione di classamento;

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi discreto, risulta libero, in stato di abbandono e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

La superficie calpestabile dell'appartamento C è di circa mq 117.50, la superficie lorda è di circa mq 138.00.

La superficie lorda del balcone è di circa mq 5,00; la superficie commerciale, pari al 25% della superficie lorda, è di circa mq 1.25.

La superficie lorda della terrazza è di circa mq 140,00 la superficie commerciale è pari al 25% della superficie lorda, è di circa mq 35.00.

La superficie commerciale dell'appartamento C è di circa mq 174.25.

L'appartamento D, piano primo, è posto alla sinistra per chi guarda il corpo di fabbrica dalla Via Monastir, consta di ingresso (spazio 9), camera (spazio 10); disimpegno, camera (spazio 11); cucina (spazio 12), bagno 1, bagno 2, camera (spazio 13), camera (spazio 14); camera (spazio 15); camera (spazio 16); gli spazi 14, 15, 16 risultano prospicienti la Via Monastir; bagno 1, bagno 2, e spazi 10, 11, 12 e 13 risultano prospicienti l'interno della ex conceria; la cucina (spazio 12) si affaccia direttamente sulla terrazza posta a livello.

Il pavimento è realizzato in mattonelle di graniglia di cemento, i rivestimenti della cucina e bagni in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno e protetti da avvolgibili, gli intonaci interni sono realizzati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti gli infissi interni e i bagni risultano con sanitari. il balcone risulta dissestato; L'unità abitativa è dotata di impianto idrico, fognario, elettrico, ma il tutto risulta attualmente intercettato.

Attualmente risulta distinta al Catasto Edilizio Urbano *in Comune di Cagliari, alla sezione A, al foglio n. 5, particella 604, sub 8, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 4, vani 7,5, rendita euro 871.52 Via Monastir 80, Piano 1, intestato a* [REDACTED]

[REDACTED] per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da variazione nel classamento del 30.03.2011 n. 11880.1/2011 in atti dal 03.03.2011 (prot. CA0136771); variazione di classamento;

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi discreto, risulta libero, in stato di abbandono e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

La superficie calpestabile dell'appartamento D è di circa mq 147.50, la superficie lorda è di circa mq 185.00.

La superficie lorda del balcone è di circa mq 5,00; la superficie commerciale, pari al 25% della superficie lorda, è di circa mq 1.25.

La superficie lorda della terrazza è di circa mq 140,00 la superficie commerciale è pari al 25% della superficie lorda, è di circa mq 35.00.

La superficie commerciale dell'appartamento D è di circa mq 221.25.

• **Via Monastir 76, 78 Locale commerciale**

Trattasi di un immobile ad uso commerciale in Cagliari, l'ingresso risulta essere sul prospetto principale prospiciente la Via Monastir al numero 76 attraverso una apertura protetta da serranda metallica; l'apertura al numero 78 è stata murata dall'interno; confina con Via Monastir, con il corpo scala e con la ex conceria della stessa ditta.

L'immobile è indipendente, fa parte del corpo di fabbrica 1; si articola su un livello fuori terra: piano terra;

Attualmente risulta distinta al Catasto Edilizio Urbano *in Comune di Cagliari, alla sezione A, al foglio n. 5, particella 604, sub 2, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 5, superficie catastale mq*

69.00, rendita euro 787.55, Via Monastir n 76,78 piano T; intestati ad G [REDACTED]
[REDACTED], per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da
Variazione del 01.01.92, variazione del quadro tariffario;

In sede di sopralluogo non è stato possibile entrare dall'ingresso posto sulla via Monastir, in quanto la serranda risultava bloccata; per poter accedere è stato necessario passare attraverso una prima breccia, realizzata nel muro che separa il corpo di fabbrica 2 (deposito al piano rialzato) dal locale commerciale posto al numero 82, e poi attraverso la seconda breccia realizzata nel muro che separa i due locali commerciali;

Il locale consta di uno spazio adibito a magazzino, antibagno e bagno. Il pavimento è realizzato in mattonelle in graniglia di cemento, il bagno è privo di rivestimento, gli infissi interni sono in legno e quello esterno protetto con serranda avvolgibile; apertura tipo vasistas protetta da griglia in ferro, gli intonaci interni sono realizzati al civile tinteggiati con pittura commerciale.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi fatiscente, risulta libero, in stato di abbandono e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni ed esterni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

La superficie calpestabile del locale commerciale è di circa mq 78,00, la superficie lorda è di circa mq 90.00; la superficie commerciale è di circa mq 90.00.

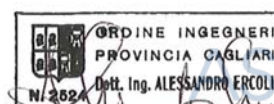
• **Via Monastir 82, 84** Locale commerciale

Trattasi di un immobile ad uso commerciale in Cagliari, l'ingresso risulta essere sul prospetto principale prospiciente la Via Monastir al numero 82; confina con Via Monastir, con il corpo scala e locale commerciale al n. 76,78 e con la ex conceria della stessa ditta e con deposito di altra ditta.

L'immobile è indipendente fa parte del corpo di fabbrica 1; si articola su un livello fuori terra: piano terra;

Attualmente risulta distinta al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Cagliari, alla sezione A, al foglio n. 5, particella 604, sub 3, zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, superficie catastale mq 272.00, rendita euro 2669.05 Via Monastir 82,84 Piano T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da
Variazione del 01.01.92, variazione del quadro tariffario;

In sede di sopralluogo non è stato possibile entrare dall'ingresso posto sulla via Monastir, in



quanto le serrande risultavano bloccate; originariamente questo risultava un unico locale commerciale con due ingressi posti ai numeri 82 e 84; attualmente questo è stato diviso, da un muro, in due spazi; per poter accedere allo spazio locale con serranda posta al n. 82 è stato necessario passare attraverso la prima breccia, realizzata nel muro che separa il corpo di fabbrica 2 (*deposito al piano rialzato*) dal locale commerciale posto al numero 82, invece per poter accedere al secondo spazio, denominato *vano scala per il piano interrato*, (*serranda al n 84*), è stato necessario passare attraverso la terza breccia realizzata nel muro che separa i due spazi; da quest'ultimo spazio si accede al piano interrato attraverso una scala a ginocchio, realizzata al grezzo.

Il locale consta di uno spazio adibito a magazzino, bagno, ambienti adibiti a celle frigorifere.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi fatiscente, risulta libero, in stato di abbandono e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni ed esterni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

La superficie calpestabile del locale commerciale è di circa mq 267,10, la superficie lorda è di circa mq 308.00; la superficie commerciale è di circa mq 308.00.

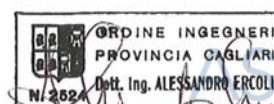
Il piano interrato è chiamato così poiché è entro terra dal piano di campagna; l'accesso è posto nello spazio, *denominato vano scala per il piano interrato*, (*serranda al n 84*); questo accesso rappresenta l'unica possibilità per raggiungere il piano interrato;

Il piano interrato è costituito da due ambienti che si estendono in corrispondenza di una quota parte del locale commerciale posto al piano terra e un quota porta del corpo di fabbrica n. 2 come meglio rappresentato nelle planimetrie elaborate e redatte dal sottoscritto (*allegato n.3b-elaborato grafico*) e nel corredo fotografico (*allegato n.3a- elaborato fotografico*) in cui sono riportate le immagini di tutti gli ambienti.

Al momento del sopralluogo si presentava inagibile in quanto era presente dell'acqua per circa un metro di altezza; segni di forte degrado sono presenti nelle pareti interne.

La superficie calpestabile del piano interrato è di circa mq 257.00, la superficie lorda è di circa mq 287.00, la superficie commerciale, pari al 30% della superficie lorda, è di circa mq 86.10.

Si riportano gli schemi riassuntivi delle superfici che verranno utilizzate per stabilire il valore dell'immobile:



Locale Commerciale	
	mq
Locale Commerciale Civico 76	
Subalterno 2 P.T	
Superficie Calpestabile	78,00
Superficie Lorda	90,00
Superficie Commerciale	90,00
Locale Commerciale Civico 82, 84	
Subalterno 3 P.T	
Superficie Calpestabile	267,10
Superficie Lorda	308,00
Superficie Commerciale	308,00

Locale Residenziali		Locale Residenziali	
	mq		mq
Appartamento A		Appartamento C	
Piano Secondo		Piano Primo	
Superficie Calpestabile	121,00	Superficie Calpestabile	117,50
Superficie Lorda	138,00	Superficie Lorda	138,00
Balcone 25% di S.L.	1,25	Balcone 25% di S.L.	1,25
Superficie Commerciale A	139,25	Terrazza a livello 25% di S.L.	35,00
Appartamento B		Superficie Commerciale C	174,25
Piano Secondo		Appartamento D	
Superficie Calpestabile	157,00	Piano Secondo	
Superficie Lorda	185,00	Superficie Calpestabile	147,50
Balcone 25% di S.L.	1,25	Superficie Lorda	185,00
Superficie Commerciale B	186,25	Balcone 25% di S.L.	1,25
		Terrazza a livello 25% di S.L.	35,00
		Superficie Commerciale D	221,25

Locale Interrato	
	mq
Piano Interrato	
Superficie Calpestabile	257,00
Superficie Lorda	287,00
Superficie Commerciale 30% di S.L.	86,10

Lastrico Solare	
	mq
Superficie Calpestabile	326,00
Superficie Lorda	342,00
Superficie Commerciale 35% di S.L.	119,70

Corpo di fabbrica 2:

Via Monastir 74 Ex conceria (deposito)

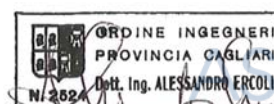
Via Monastir 74 Ex conceria (servizi)

Via Monastir 74 Ex conceria (deposito e uffici)

Trattasi di un immobile ad uso di attività industriale artigianale in Cagliari, L'ingresso del corpo di fabbrica 2 è ubicato in via Monastir 74, attraverso un passaggio carrabile. Si articola su due livelli fuori terra: piano terra e piano primo; risulta essere l'accorpamento di tre strutture aventi caratteristiche strutturali differenti ma facenti parte di un unico complesso industriale; attualmente non svolge più questa funzione. Le seguenti strutture si affacciano all'interno di uno spazio di manovra, denominato **cortile interno**, la cui **superficie calpestabile è circa di mq 662.00** (superficie commerciale di mq 165.50, pari al 25% della superficie calpestabile).

Attualmente risulta distinto al Catasto Edilizio Urbano in Comune di Cagliari, alla sezione A, al foglio n. 5, particella 604, sub 5, zona censuaria 1, cat. D/7, rendita euro 17800.00 Via Monastir 74, Piano T-1, intestato a [REDACTED], per proprietà pari a 1000/1000, dati derivanti da variazione nel classamento del 03.03.2011 n. 8500.1/2011 in atti dal 03.03.2011 (prot. CA0106570); variazione di classamento;

- **Via Monastir 74 Ex conceria** (deposito)



Trattasi di un immobile ad uso attività industriale artigianale in Cagliari, ma al momento del sopralluogo risulta adibito a deposito di mobili e pezzi di antiquariato; confina con lo spazio di manovra interno alla ex conceria, con il corpo di fabbrica 1, con il deposito di altra ditta. si articola su tre livelli fuori terra: piano primo, piano intermedio e piano terra e questi risultano collegati attraverso una rampa di scale e da un montacarichi posti internamente all'immobile.

Il sottoscritto come meglio rappresentato nelle planimetrie elaborate e redatte dal sottoscritto (*allegato n.3b-elaborato grafico*) e nel corredo fotografico (*allegato n.3a- elaborato fotografico*) ha suddiviso l'immobile in 4 spazi:

lo *spazio n.1* si sviluppa al piano primo, accessibile dal piano terra e anche attraverso una rampa di scalini direttamente dalla terrazza di pertinenza degli appartamenti C e D posti al piano primo, dotato di aperture finestrate prospicienti sull'interno della ex conceria;

lo *spazio n.2* si sviluppa ad una quota inferiore, di circa m 1.50 dal piano di calpestio dello spazio n. 1, risulta collegato con il resto del corpo di fabbrica e con il **cortile** posto sul retro, la cui **superficie calpestabile è circa di mq 159.00** (*superficie lorda è circa di mq 167.00, superficie commerciale è circa di mq 16.70, pari al 10% della superficie calpestabile*), attraverso una apertura per le operazioni di carico e scarico e aperture finestrate protette da infissi in alluminio;

la copertura è a falde inclinate e internamente presenta una struttura capriata in legno;

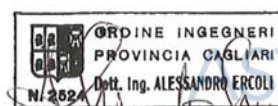
lo *spazio n.3* si sviluppa al piano terra in corrispondenza degli spazi n.1 e n.2; è accessibile attraverso una serie di ingressi posti sul prospetto interno dell'immobile; addossato allo spazio 3 risultano due locali tecnici di cui uno adibito.

lo *spazio n.4* si sviluppa al piano terra, risulta collegato con gli altri spazi, è coperto da una tettoia e su questo spazio si affacciano tre aperture dell'ex conceria adibito a servizi e spogliatoi; risulta accessibile anche da un ingresso carrabile posto sul prospetto interno alla ex conceria.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi discreto, risulta libero, in stato di abbandono e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

La superficie calpestabile dell'immobile adibito a deposito è di circa mq 1545.20, la superficie lorda è di circa mq 1641.80 la superficie commerciale è di circa mq 1641.80.

- **Via Monastir 74 Ex conceria** (servizi)



Trattasi di un immobile ad uso attività industriale artigianale in Cagliari, ma al momento del sopralluogo adibito a deposito di masserie; confina con lo spazio di manovra interno alla ex conceria, con lo spazio 4 del deposito e con il muro di confine del deposito di altra ditta.

Si articola su un livello fuori terra: piano terra; sono presenti dei locali adibiti a spogliatoi e servizi infatti questi risultano rivestiti con placcaggio per una certa quota; una parte risulta coperta da una sola copertura di lastre onduline. Vi si accede direttamente dal cortile interno, attraverso delle aperture dotate di infissi poste nel prospetto interno della ex conceria; nelle pareti sono presenti segni di distacco dell'intonaco;

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi fatiscente, risulta libero in stato di abbandono e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.

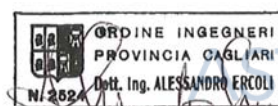
La superficie calpestabile dell'immobile adibito a servizi è di circa mq 137.90, la superficie lorda è di circa mq 151.90, superficie commerciale è di circa mq 151.90.

- **Via Monastir 74 Ex conceria** (deposito e uffici)

Si articola su un piano rialzato adibito a deposito con accesso diretto dal cortile interno tramite una rampa di scalini al termine della quale è posto l'ingresso al deposito, protetto da serranda; Il deposito confina con il locale commerciale posto sulla via Monastir 82, con lo spazio n.3 del deposito; è composto da tre locali collegati da un disimpegno e precedentemente veniva utilizzato per il trasporto delle merci verso un montacarichi che collega i diversi piani dell'ex conceria. Risulta intonacato, pavimentato e prende luce dall'esterno attraverso una apertura posta sul passaggio carrabile. La copertura dei suddetti locali corrisponde con la terrazza a livello di pertinenza degli appartamenti posti al piano primo (*appartamento C- appartamento D*).

Addossato a questo, è stato realizzato un locale adibito a uffici con accesso diretto dal cortile interno; composto da un bagno indipendente con accesso diretto dal cortile e da due vani comunicanti tra loro che prendono aria e luce attraverso finestre prospicienti con il cortile interno. A

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile può ritenersi buono, in quanto risulta realizzato in tempi successivi alla ex conceria; risulta libero, in stato di abbandono e per il suo utilizzo necessita di una verifica e messa a norma degli impianti e del ripristino degli impianti mancanti, infissi interni e posa in opera di nuovi sanitari con accessori.



La superficie calpestabile dell'immobile adibito a deposito e uffici è di circa mq 166.50, la superficie lorda è di circa mq 199.80, la superficie commerciale è di circa mq 199.80.

Complessivamente la superficie commerciale del corpo di fabbrica 2 è di circa mq 2175.70

Si riportano gli schemi riassuntivi delle superfici che verranno utilizzate per stabilire il valore dell'immobile:

Ex Conceria			
	mq		mq
Spazio 1 Deposito P.1		Spazio 3 Deposito P.T	
Superficie Calpestabile	455,00	Superficie Calpestabile	705,00
Superficie Lorda	485,00	Superficie Lorda	746,00
Superficie Commerciale	485,00	Superficie Commerciale	746,00
Spazio 1 Montacarichi P.1		Spazio 3 Montacarichi P.T	
Superficie Calpestabile	8,35	Superficie Calpestabile	8,35
Superficie Lorda	11,90	Superficie Lorda	11,90
Superficie Commerciale	11,90	Superficie Commerciale	11,90
Spazio 2 Deposito P.1		Spazio 4 P.T	
Superficie Calpestabile	245,00	Superficie Calpestabile	123,50
Superficie Lorda	260,00	Superficie Lorda	127,00
Superficie Commerciale	260,00	Superficie Commerciale	127,00

Ex Conceria			
	mq		mq
Servizi P.T		Deposito e Uffici P.T	
Bagni e mensa		Uffici e bagno	
Superficie Calpestabile	93,90	Superficie Calpestabile	30,00
Superficie Lorda	103,00	Superficie Lorda	38,30
Superficie Commerciale	103,00	Superficie Commerciale	38,30
Posto auto		Deposito	
Superficie Calpestabile	44,00	Superficie Calpestabile	136,50
Superficie Lorda	48,90	Superficie Lorda	161,50
Superficie Commerciale	48,90	Superficie Commerciale	161,50

Ex Conceria	
	mq
Cortile interno	
Superficie Calpestabile	662,00
Superficie Lorda	662,00
Superficie Commerciale 25%	165,50
Cortile Esterno	
Superficie Calpestabile	159,00
Superficie Lorda	167,00
Superficie Commerciale 10%	16,70

Ex Conceria

Deposito	Spazio 1 Deposito P.1	485,00
	Spazio 1 Montacarichi P.1	11,90
	Spazio 2 Deposito P.1	260,00
	Spazio 3 Deposito P.T	746,00
	Spazio 3 Montacarichi P.T	11,90
	Spazio 4 P.T	127,00
Servizi P.T	Bagni e mensa	103,00
	Posto auto	48,90
	Uffici e bagno	38,30
Deposito e Uffici P.T	Deposito	161,50
Cortile interno		165,50
Cortile Esterno		16,70
Superficie totale commerciale		2175,70

XLI. Risposta al quesito n° 3.

I dati dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile pignorato rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Infatti la descrizione riportata nell'atto di pignoramento riporta una incongruenza tra quanto descritto e i dati catastali riportati, infatti descrive l'immobile composto da appartamenti e locali commerciali, invece i mappali indicano anche la conceria e i locali commerciali e non gli appartamenti. Attualmente l'immobile risulta accatastato in tutti i suoi piani e in tutti i suoi

subalterni; tale introduzione è stata eseguita dall'esecutata in tre periodi differenti, a partire dall'anno 2008, apportando divisioni, fusioni e divisioni per giungere al risultato attuale, come meglio descritto nella risposta al quesito n.2.

Il sottoscritto dai sopralluoghi effettuati ha rilevato la non corrispondenza del piano interrato riportata nella planimetria catastale attuale rispetto alla situazione esistente.

La planimetria attuale è stata riportata nell'allegato grafico (*allegato 3b*).

XLII. Risposta al quesito n° 4.

Nel corso del sopralluogo e delle operazioni peritali si sono accertate delle difformità tra la situazione esistente e quella catastale, in particolare il piano interrato si trova in posizione differente da quella descritta nella planimetria catastale; inoltre il corpo scala principale del corpo di fabbrica 1, ingresso Via Monastir 80, si sviluppa dal piano terra al piano terzo, invece nella planimetria catastale esso si sviluppa dal piano interrato al piano terzo.

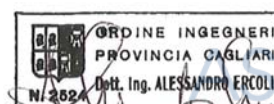
Il sottoscritto ha provveduto a redigere una planimetria del bene sulla base dei rilievi effettuati, si riserva di apportare le necessarie modifiche (*correzioni alla planimetria catastale*) qualora fosse necessario.

XLIII. Risposta al quesito n° 5.

Dai dati rilevati al Comune di Cagliari l'immobile ricade, in virtù del Piano Urbanistico Comunale, strumento urbanistico vigente, in zona QN6 Margine Santa Gilla, Cuneo industriale aree sud, unità cartografica 4; in questa area è ammessa la trasformazione, mediante piano attuativo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle norme di attuazione-varianti-novembre 2010-bis. L'immobile risulta destinato a civile abitazione (*4 appartamenti*), in parte a uso commerciale (*due locali al piano terra*), a deposito (*piano interrato*) e capannone industriale (*ex conceria*).

XLIV. Risposta al quesito n° 6.

L'immobile, corpo di fabbrica 1, è conforme alle autorizzazioni e concessioni rilasciate dal Comune di Cagliari come si evince dai documenti allegati. Non si riscontrano degli abusi che riguardino l'immobile. È stata rilasciata un permesso di costruzione dall'ufficio tecnico del Comune di Cagliari, in data 28 agosto 1953, n.1640-115.



E' stata rinvenuta una domanda di sanatoria per la realizzazione di un locale tecnico adibito a caldaia e per la realizzazione di un locale magazzino ubicato in fondo al piazzale, al piano terra.

Il sottoscritto ha provveduto a rilevare le dimensioni e le misure dei locali presenti nell'immobile, redigendo per ciascun subalterno la relativa planimetria, apportando ove necessario, qualche modifica riscontrata sul luogo di entità irrilevante ai fini della conformità del bene.

Copia della documentazione di cui sopra, viene allegata alla presente relazione.

XLV. Risposta al quesito n° 7.

Si ritiene che l'immobile in oggetto, per le sue caratteristiche sia vendibile in più lotti, in quanto è costituito da 4 unità immobiliari residenziali (*appartamenti*) e 2 unità immobiliari commerciali (*locali commerciali*), capannone industriale (*ex conceria*).

I beni elencati risultano identificabili dalle visure e planimetrie catastali e da quelle redatte dal sottoscritto per cui non necessitano di nuove introduzioni in Catasto, fusioni o divisioni.

XLVI. Risposta al quesito n° 8.

L'immobile è pignorato per *quota di proprietà pari alla piena proprietà*.

XLVII. Risposta al quesito n° 9.

L'immobile è libero, fatta eccezione per la conceria che attualmente è utilizzata come deposito di mobili, poichè, come meglio specificato nella risposta del quesito n.2, lo stato dell'arte dell'immobile è di completo abbandono.

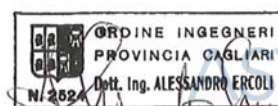
Dalla ricerca effettuata presso l' Ufficio Agenzie delle Entrate di Iglesias, Cagliari 1 e Cagliari 2 si rileva che non risultano registrati atti privati e contratti di locazione in merito alle persone e ai beni di cui alla procedura esecutiva.

XLVIII. Risposta al quesito n° 10.

Il quesito si riferisce al caso di provvedimento di assegnazione della casa coniugale e non riguarda la situazione in oggetto.

XLIX. Risposta al quesito n° 11.

Non si rileva sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità



L. Risposta al quesito n° 12.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

LI. Risposta al quesito n° 13.

Per la valutazione dell'immobile si adotta il metodo di stima sintetico comparativo, considerando come parametro tecnico il metro quadro riferito alle superfici lorde; a tale parametro si fa usualmente riferimento nella valutazione di immobili di questa tipologia. In particolare si assumono come base di riferimento i prezzi di mercato correnti nella città di Cagliari nella zona QN6 Margine Santa Gilla, Cuneo industriale aree sud, relativi agli immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto ricavati dalle compravendite effettuate dalle agenzie immobiliari presenti in Cagliari e quelli pubblicati dall'Agenzia del territorio (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) OMI [2° Semestre 2010].

Il prezzo di mercato scaturito per un immobile ad uso residenziale come il bene oggetto dell'accertamento, il cui stato di conservazione sia normale è compreso tra € 1800.00/mq e € 2600,00/mq.

Il prezzo di mercato scaturito per un immobile ad uso commerciale come il bene oggetto dell'accertamento, il cui stato di conservazione sia normale è compreso tra € 1100.00/mq e € 1500.00/mq.

Il prezzo di mercato scaturito per un immobile ad uso artigianale industriale come il bene oggetto dell'accertamento, il cui stato di conservazione sia normale è compreso tra € 900.00/mq e € 1200.00/mq.

Nella valutazione incidono vari elementi tra cui in particolare l'ubicazione, l'anno di costruzione, le caratteristiche costruttive e architettoniche, la consistenza superficiale, la distribuzione degli spazi interni, la qualità delle rifiniture, le condizioni di conservazione e di manutenzione.

Tenuto conto di quanto detto e di quanto esposto al punto 2, si attribuisce

- il valore di euro **800,00/mq**, per i locali ad uso residenziale realizzati al grezzo;
- il valore di euro **900,00/mq**, per i locali ad uso residenziale;
- il valore di euro **800,00/mq**, per i locali ad uso commerciale;
- il valore di euro **500,00/mq**, per i locali ad uso artigianale industriale;

Determinazione del valore di mercato degli immobili:**Corpo di fabbrica 1:***Via Monastir 80, appartamenti piani primo-secondo-lastrico solare**Via Monastir 76, 78 Locale commerciale**Via Monastir 82, 84 Locale commerciale al piano terra e locale interrato*

Locale Residenziali			Locale Residenziali	
	mq			mq
Appartamento A			Appartamento C	
Piano Secondo			Piano Primo	
Superficie Calpestabile	121,00		Superficie Calpestabile	117,50
Superficie Lorda	138,00		Superficie Lorda	138,00
Balcone 25% di S.L.	1,25		Balcone 25% di S.L.	1,25
Superficie Commerciale A	139,25		Terrazza a livello 25% di S.L.	35,00
Appartamento B			Superficie Commerciale C	174,25
Piano Secondo			Appartamento D	
Superficie Calpestabile	157,00		Piano Secondo	
Superficie Lorda	185,00		Superficie Calpestabile	147,50
Balcone 25% di S.L.	1,25		Superficie Lorda	185,00
Superficie Commerciale B	186,25		Balcone 25% di S.L.	1,25
			Terrazza a livello 25% di S.L.	35,00
			Superficie Commerciale D	221,25

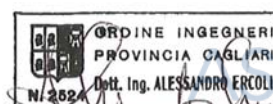
- Il valore di mercato dell'appartamento A risulta:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 139,25 \text{ mq} = \text{€ } 111\,400,00$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento A è di € 111 400,00;

- Il valore di mercato dell'appartamento B risulta:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 186,25 \text{ mq} = \text{€ } 149\,000,00$$



In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento B è di € 149 000.00;

- **Il valore di mercato dell'appartamento C risulta:**

$$900,00 \text{ €/mq} * 174,25 \text{ mq} = \text{€ 156 825.00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento C è di € 156 825.00

- **Il valore di mercato dell'appartamento D risulta:**

$$900,00 \text{ €/mq} * 221,25 \text{ mq} = \text{€ 199 125.00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, appartamento D è di € 199 125.00

Locale Interrato	
	mq
Piano Interrato	
Superficie Calpestabile	257,00
Superficie Lorda	287,00
Superficie Commerciale 30% di S.L.	86,10

- **Il valore di mercato del locale interrato risulta:**

$$800,00 \text{ €/mq} * 86,10 \text{ mq} = \text{€ 68 880.00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, locale interrato è di € 68 880.00;

Lastrico Solare	
	mq
Superficie Calpestabile	326,00
Superficie Lorda	342,00
Superficie Commerciale 35% di S.L.	119,70

- **Il valore di mercato del lastrico solare risulta:**

$$800,00 \text{ €/mq} * 119,70 \text{ mq} = \text{€ 95 760.00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, lastrico solare è di € 95 760.00

Locali Commerciali	
	mq
Locale Commerciale Civico 76	
Subalterno 2 P.T	
Superficie Calpestabile	78,00
Superficie Lorda	90,00
Superficie Commerciale	90,00
Locale Commerciale Civico 82, 84	
Subalterno 3 P.T	
Superficie Calpestabile	267,10
Superficie Lorda	308,00
Superficie Commerciale	308,00

- Il valore di mercato del locale commerciale ubicato in Via Monastir 76,78 risulta:

$$800,00 \text{ €/mq} * 90,00 \text{ mq} = \text{€ 72 000.00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, locale commerciale Viale Monastir 76,78 è di € 72 000.00;

- Il valore di mercato del locale commerciale ubicato in Via Monastir 82,84 risulta:

$$800,00 \text{ €/mq} * 308,00 \text{ mq} = \text{€ 246 400.00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, locale commerciale Viale Monastir 82,84 è di € 246 400.00

Corpo di fabbrica 2:

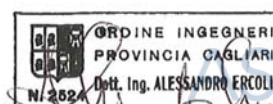
Via Monastir 74 Ex conceria (deposito)

Via Monastir 74 Ex conceria (servizi)

Via Monastir 74 Ex conceria (deposito e uffici)

Ex Conceria

Deposito	Spazio 1 Deposito P.1	485,00
	Spazio 1 Montacarichi P.1	11,90
	Spazio 2 Deposito P.1	260,00



	Spazio 3 Deposito P.T	746,00
	Spazio 3 Montacarichi P.T	11,90
	Spazio 4 P.T	127,00
	Bagni e mensa	103,00
Servizi P.T	Posto auto	48,90
	Uffici e bagno	38,30
Deposito e Uffici P.T	Deposito	161,50
Cortile interno		165,50
Cortile Esterno		16,70
Superficie totale commerciale		2175,70

- Il valore di mercato dell'immobile, ex conceria, Viale Monastir 74 risulta:

$$500,00 \text{ €/mq} * 2175,70 \text{ mq} = \text{€ 1 087 850.00}$$

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2011 il più probabile valore di mercato dell'immobile, ex conceria, Viale Monastir 74 è di € 1 087 850.00

Allegato.3 elenco degli allegati **Immobile n. 4: Comune di Cagliari, Viale Monastir – fabbricato residenziale, locali commerciali e ex conceria**

LII.

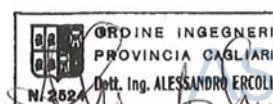
→ **Allegato n.3a-elaborato fotografico-** Composto da: pagine foto 160 (centossesanta)

→ **Allegato n.3b – elaborato grafico - Composto da 7** (sette) tavole:

- ❖ N. 7 tavole rappresentanti l'ex conceria, al piano terra e primo; locali commerciali al piano terra; civile abitazione al poiano primo e secondo; scantinato al piano interrato

→ **Allegato n.3c – documenti - Composto da :**

- ❖ copia delle visure catastali;
- ❖ pianta catastali scala 1:200;
- ❖ certificazione del Comune di Cagliari: permesso di costruzione con allegato progetto; pratica condono;



Immobile n. 5: Comune di Cagliari, Viale Poetto- area non edificata

Risposta ai quesiti:

LIII. Risposta al quesito n° 2

L'area, oggetto di perizia, risulta non edificata; è una zona verde incolta; è situata nel Comune di Cagliari, in Viale Poetto; confina con Viale Poetto, con le Saline e risulta lambita da un canale. L'area risulta essere vicina ai centri balneari del Poetto, al porticciolo di Marina Piccola, servita da attività commerciali, scuole, uffici pubblici, aree di interesse turistico ricettiva, quali verde attrezzato ecc. inoltre è presente una vasta area soggetta a vincolo militare.

Dai dati rilevati al Comune di Cagliari l'immobile ricade, in zona base **B,(zona di rispetto eco morfologico lacustre) sotto zona B1 (lacustre artificiale)** del Piano territoriale paesistico del Molentargius-Monte Urpinu, compreso per la parte maggiore in ambito di salvaguardia specifica zona As e per parte minima in viabilità di piano.

A seguito degli accessi catastali l'immobile è attualmente **distinto al Catasto Terreni di Cagliari, al foglio n. 26, particella 101, Pascolo, classe 3, superficie mq 3460, reddito dominicale euro 2.32, reddito agrario euro 0.89 intestata ad** [redacted] **per proprietà pari a 1000/1000, partita 8338, dati derivanti da Impianto meccanografico del 14.05.1985**

Il sottoscritto, per meglio rispondere ai quesiti, ha predisposto due allegati; (*allegato n.2d-elaborato fotografico*) ; (*allegato n.2e-documenti*) ;

LIV. Risposta al quesito n° 3.

I dati dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento consentono l'identificazione del bene.

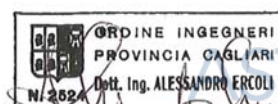
LV. Risposta al quesito n° 4.

Non è stato necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto.

LVI. Risposta al quesito n° 5.

Dai dati rilevati al Comune di Cagliari l'immobile ricade, in zona base **B,(zona di rispetto eco morfologico lacustre) sotto zona B1 (lacustre artificiale);** destinato a pascolo.

LVII. Risposta al quesito n° 6.



Niente da rilevare

LVIII. Risposta al quesito n° 7.

Si ritiene che l'immobile in oggetto, per le sue caratteristiche non sia vendibile in più lotti.

LIX. Risposta al quesito n° 8.

L'immobile è pignorato per *quota di proprietà pari alla piena proprietà*.

LX. Risposta al quesito n° 9.

L'immobile è libero.

Dalla ricerca effettuata presso l' Ufficio Agenzie delle Entrate di Iglesias, Cagliari 1 e Cagliari 2 si rileva che non risultano registrati atti privati e contratti di locazione in merito alle persone e ai beni di cui alla procedura esecutiva.

LXI. Risposta al quesito n° 10.

Il quesito si riferisce al caso di provvedimento di assegnazione della casa coniugale e non riguarda la situazione in oggetto.

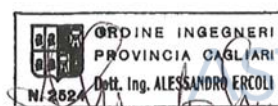
LXII. Risposta al quesito n° 11.

L'immobile è assoggettato al rispetto delle norme contenute nel Regolamento Edilizio e, secondo gli strumenti urbanistici vigenti ricade all'interno del vincolo panoramico RAS, in zona base B (zona di rispetto eco morfologico lacustre) sotto zona B1 (lacustre artificiale) del Piano territoriale paesistico del Molentargius-Monte Urpinu, compreso per la parte maggiore in ambito di salvaguardia specifica zona As e per parte minima in viabilità di piano del PUC.

LXIII. Risposta al quesito n° 12.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

LXIV. Risposta al quesito n° 13.



Per la valutazione dell'immobile si adotta il Valore Agricolo Medio per la Provincia di Cagliari città di Cagliari Regione Agraria n.12 – aggiornato al 2007.

Il suddetto valore (4512,00 /ettaro) è pari euro € 0,4512/mq

Determinazione del valore di mercato dell'immobile:

€ 0,4512/mq *mq 3460 = € 1561.15

In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di aprile 2010 il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 1561.15

Allegato.3 elenco degli allegati Immobile n. 5: Comune di Cagliari, Viale Poetto- area non edificata

➔ **Allegato n.3d-elaborato fotografico-** Composto da: foto 5 (cinque)

➔ **Allegato n.3e – documenti - Composto da :**

- ❖ copia delle visure catastali;
- ❖ mappa catastale
- ❖ certificato di destinazione urbanistica

LXV. Conclusioni

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui concordata e consegna, sicuro di aver operato nel pieno del giuramento prestato, la presente relazione in originale, di cui sono parte integrante gli allegati elencati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Cagliari 11 maggio 2011

Con osservanza

c.t.u. Ing. Alessandro Ercoli

