

Esecuzione Immobiliare N 339/2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Flaminia Ielo

Consulente tecnico d'ufficio:

Ing. Alberto De Santis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esecuzione Immobiliare N 339/2013**Creditore procedente:****Debitore:****Consulente Tecnico d'Ufficio:**

Ing. Alberto De Santis

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Nell'udienza del giorno 03/05/2021, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo mi conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella procedura di espropriazione immobiliare n. 339/2019 promossa da _____ contro _____ ; mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) **Provveda - prima di tutto** - ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

Il sottoscritto in data 24/05/2021 ha provveduto ad inviare, per mezzo di raccomandata, l'informativa per il debitore, ricevuta dal debitore in data 26/05/2021;

- 2) **a) 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) 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;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

A seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari in data 02 Ottobre 2022, descrive di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

LOTTO DAL 2 AL 5

- **del 17/01/1985**

Pubblico Ufficiale: Paolo Maciotta

Repertorio 274.382 - Atto 11.221 del 03/01/1985

Atto di vendita

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto Terreni Sezione D Foglio 6 Particella 231

- **del 02/08/1985**

Pubblico Ufficiale: Paolo Maciotta

Repertorio 277.066 - Atto 11.375 del 25/07/1985

Atto di vendita

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto Terreni Sezione D Foglio 6 Particella 232

LOTTO DAL 6 AL 14

- **del 13/12/1994**

Registro Particolare: 17225

Registro Generale: 25649

Pubblico Ufficiale: Enrico Dolia

Repertorio 44488 - Raccolta 11071 del 26/11/1994

Atto di vendita

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto Terreni Foglio 214 Particella 771 e particella 772



LOTTO DAL 15 AL 20**- 29/10/2005**

Registro Particolare: 26177

Registro Generale: 39977

Pubblico Ufficiale: Carlo De Magistris

repertorio n. 114543/23151 del 09/11/2005

Atto di vendita

a favore:**contro:**

catasto terreni al foglio 408, particella 873

- 02/11/2007

Registro Particolare: 29531

Registro Generale: 44718

Pubblico Ufficiale: Carlo De Magistris

repertorio n. 122586/26024 del 09/11/2007

Atto di vendita

a favore:**contro:**

catasto terreni al foglio 408, particella 873

- 09/02/2009

Registro Particolare: 3632

Registro Generale: 5016

Pubblico Ufficiale: Enrico Dolia

repertorio n. 36180/15030 del 19/02/2009

Atto di vendita

a favore:**contro:**

catasto terreni al foglio 408, particella 873



- **09/02/2009**

Registro Particolare: 3633

Registro Generale: 5017

Pubblico Ufficiale: Enrico Dolia

repertorio n. 36181/15031 del 18/02/2009

contratto di permuta

a favore:

contro:

catasto terreni al foglio 408, particella 873

- **del 10/05/2011**

Registro Particolare: 14899 e 14900

Registro Generale: 21402 e 21403

Pubblico Ufficiale: Enrico Dolia

Repertorio 174481 - Raccolta 36579 del 11/07/2011

Atto di vendita

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto Terreni Foglio 408, particella 872

LOTTO 5 E 12

- **del 11/02/2021**

Registro Particolare: 2977

Registro Generale: 3930

Pubblico Ufficiale: Enrico Dolia

Repertorio 60.104 - Raccolta 32.717 del 09/02/2021

Atto di identificazione catastale

a favore:

contro:

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

6/138

Riferimenti catastali: Catasto fabbricati sezione D, foglio 8, particella 1206, subalterno 5 e 12

LOTTO 21

- **del 18/11/2002**

Registro Particolare: 41441

Registro Generale: 352706

Pubblico Ufficiale: Enrico Dolia

Repertorio 124798 - Raccolta 23.827 del 22/11/2002

Atto di vendita

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto terreni Foglio 119, Particella 295, 634, 917, 922

ISCRIZIONI**LOTTO DAL 1 AL 21**

- **del 12/03/2003**

Registro Particolare: 1186

Registro Generale: 11654

Pubblico Ufficiale: Enrico Dolia

Repertorio 128666 Raccolta 24364 del 13/03/2003

Ipoteca volontaria

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto fabbricati Sezione B Foglio 14 Mappali 1428 Sub. 37, 49, 53, 54, 55, 57, 58, 63, 64.

- **del 14/10/2014**

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

7/138



Registro Particolare: 2751

Registro Generale: 24524

Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro S.p.a.

Repertorio 1695/2514 del 10/10/2014

Ipoteca Legale derivante da Ruolo

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto fabbricati Sezione D Foglio 8 Mappali 1206 Sub. 1, 5, 7, 11, 12, 15; Sezione B Foglio 14 Mappali 1428 Sub. 49.

Documento successivo correlato:

ANNOTAZIONE presentata il 25/11/2015

Registro particolare n. 2786 Registro generale n. 31430

Tipo di atto: 0803 - Cancellazione

- **del 21/09/2015**

Registro Particolare: 3008

Registro Generale: 25054

Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di Bologna

Repertorio 3209 del 07/05/2015

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto fabbricati Sezione B Foglio 14 Mappali 1428 Sub. 49, 53, 54, 55, 57, 58, 63, 64; Sezione D Foglio 8 Mappali 1206 Sub. 1, 5, 7, 11, 12, 15. Catasto Terreni Foglio 119 Mappali 295, 634, 917, 922.

- **del 27/01/2016**

Registro Particolare: 213

Registro Generale: 1893

Pubblico Ufficiale:



Repertorio 2396/2516 del 19/01/2016

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto fabbricati Sezione B Foglio 14 Mappali 1428 Sub. 49, 53, 54, 55, 57, 58, 63; Sezione D Foglio 8 Mappali 1206 Sub. 1, 7.

- **del 03/07/2019**

Registro Particolare: 2852

Registro Generale: 19659

Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di Cagliari

Repertorio 1292/2018 del 21/06/2019

Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto fabbricati: Sezione D Foglio 4 Mappali 2392 Sub. 4; Sezione D Foglio 6 Mappali 231 Sub. 2, 3, 9, 11, 17; Sezione B Foglio 14 Mappali 1428 Sub. 37, 49, 53, 54, 55, 57, 58, 63, 64; Sezione D Foglio 8 Mappali 1206 Sub. 1, 5, 7, 11, 12, 15. Catasto Terreni Foglio 119 Mappali 295, 634, 917, 922.

- **del 19/05/2021**

Registro Particolare: 1768

Registro Generale: 15578

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossioni

Repertorio 141/2021 del 13/05/2021

819 Restrizione di beni

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto fabbricati: Sezione D Foglio 8 Mappali 1206 Sub. 5, 12 Catasto Terreni Foglio 119 Mappali 295, 634, 917, 922.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- del 22/11/2019:

Registro Particolare 25430 Registro Generale 33662

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello

Repertorio 5883/2018 del 15/10/2019

Atto amministrativo: Atto esecutivo

a favore:

contro:

Riferimenti catastali: Catasto fabbricati: Sezione D Foglio 4 Mappali 2392 Sub. 4; Sezione D Foglio 6 Mappali 231 Sub. 2, 3, 9, 11, 17; Sezione B Foglio 14 Mappali 1428 Sub. 37, 49, 53, 54, 55, 57, 58, 63, 64; Sezione D Foglio 8 Mappali 1206 Sub. 1, 5, 7, 11, 12, 15. Catasto Terreni Foglio 119 Mappali 295, 634, 917, 922.

Per quanto concerne gli immobili del Lotto 21, terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 119 Mappali 295, 634, 917, 922, siti in Località Nebida è stato rilasciato dal Comune di Iglesias il Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 01).

Inoltre sono stati allegati i certificati di stato civile ed i Certificati di matrimonio delle persone interessati dal procedimento (All. 02).

3) **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.);

Sono stati effettuati i sopralluoghi in data 25/11/2021, 03/12/2021, 07/01/2022, 15/02/2022, 28/07/2022 ed 08/08/2022 di cui si riportano i verbali in allegato (All. 03).

I beni oggetto di pignoramento sono siti in Iglesias (CA) ed in Nebida, frazione di Iglesias (CA), e risultano suddivisi in n. 21 lotti di vendita.



LOTTO N. 1**▪ UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Ortobene, 39



Foto aerea - Inquadramento

▪ LOCALIZZAZIONE

Il bene si trova al primo piano di un immobile sito in un contesto urbanizzato periferico.

▪ DATI CATASTALI

Ufficio tecnico erariale di Cagliari

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione D, Foglio 4, Particella 2392, Sub. 4

Categoria A3, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale 143,00 m²

Rendita 433,82 €

Diritto di 1/2 di proprietà

L'immobile, di tipo residenziale, si trova al primo piano di un edificio realizzato su tre livelli fuori terra, l'accesso all'edificio avviene attraverso una area cortilizia in quanto l'immobile è posto in arretramento rispetto al fronte stradale. La scala per accedere ai piani superiori è posta all'estremità della sagoma dell'immobile. La sagoma è rettangolare e le due facciate laterali risultano in aderenza agli edifici confinanti.

I prospetti dell'immobile residenziale risultano intonacati e tinteggiati, il piano terra, che si affaccia su via Ortobene, ha un colore differente rispetto agli altri due piani. L'edificio risulta edificato in muratura portante con solai in laterocemento, la copertura è a falda doppia.

L'immobile risulta occupato dalla famiglia di

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias dei seguenti titoli autorizzativi: Nulla Osta per opere di sopraelevazione n. 108 del 04/06/1966; Nulla Osta per opere di sopraelevazione n. 61 del 28/08/1969; Nulla Osta per modifica interna primo e secondo piano n. 339 del 01/12/1969; Autorizzazione n. 392/1987 del 02/02/1988.

■ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento al piano primo è di circa 110,00 m² netti e consiste in due camere da letto, un soggiorno, una sala da pranzo con cucina adiacente, uno

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -



sgabuzzino ed un bagno, alle varie stanze, ad eccezione della cucina, si accede attraverso l'ampio corridoio centrale.

Una volta entrati ci si trova in un ampio corridoio, di poco più di 10,00 m², lungo il quale si distribuiscono le varie stanze dell'appartamento. A sinistra della porta d'ingresso vi è la sala da pranzo, è di circa 15,63 m² vi è un infisso di dimensioni 1,40x2,40 m attraverso il quale si accede ad un balcone, che si affaccia nel lato interno del lotto, di circa 9,00 m². Dalla sala da pranzo si accede alla cucina, è di circa 10,00 m², e vi è un infisso di dimensioni 1,00x1,45 m. Sulla destra, rispetto all'ingresso, si trova il soggiorno, è di circa 24,55 m², vi è una finestra di 1,25x1,50 m ed una porta finestra di 1,60x2,30 m. Attraverso questa si accede al balcone verso via Ortobene, questo è di circa 11,10 m². Proseguendo oltre lungo il corridoio, sulla sinistra, si trova il bagno, è di circa 9,00 m², e vi è un infisso di dimensioni 0,90x1,50 m. Infine si trovano le due camere da letto, una di circa 18,06 m², dove vi è un infisso di dimensioni 1,60x2,30 m e si affaccia sul balcone verso via Ortobene. Altra, sulla sinistra, è di circa 16,53 m², dove vi è un infisso di dimensioni 1,40x1,50 m e si affaccia sul balcone interno. Infine in fondo al corridoio si trova uno sgabuzzino cieco di circa 4,58 m². L'altezza interna è di 3,05 m.

La stanza da letto verso via Ortobene e quella da pranzo sono dotate di pompe di calore. Sono presenti dei termosifoni (non funzionanti). L'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso uno scaldino elettrico.

La pavimentazione si differenzia per colori e dimensioni nelle varie parti dell'appartamento, sono in gres, il battiscopa è in gres. La pavimentazione nella cucina è in parte saltata. Nel bagno il rivestimento è a tutta altezza, è presente un lavandino, il wc, il bidet ed una doccia ed una vasca da bagno. La doccia e la vasca sono rialzate rispetto alla pavimentazione circostante. La lavatrice è sita nella cucina insieme allo scaldabagno.

Sia gli infissi interni che esterni sono lignei, quelli esterni sono con vetro singolo e sono provvisti di sistemi oscuranti con tapparella in PVC.



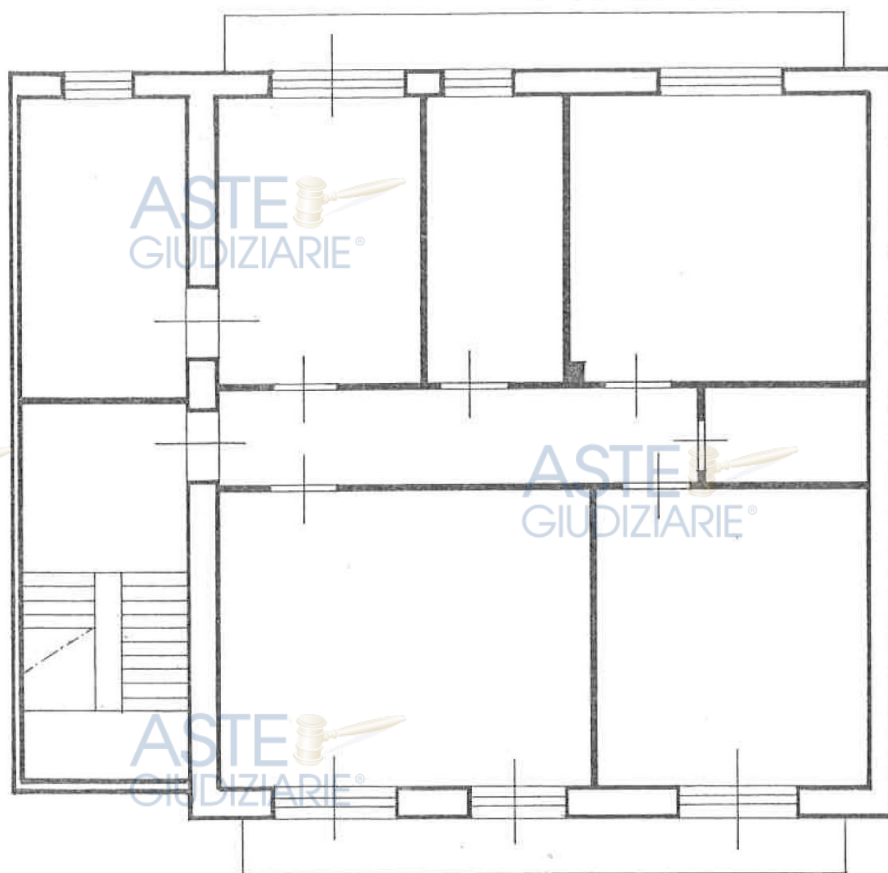
Per quanto riguarda gli impianti, l'impianto elettrico, idrico e di condizionamento sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. Nulla si può dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni. Risultano ad ogni modo datati.

L'immobile, nel suo complesso, risulta datato e necessita di una ristrutturazione.

L'immobile è stato oggetto di diverse modifiche negli anni; a seguito del rilascio da parte del Comune del Nulla Osta per opere di sopraelevazione n. 108 del 04/06/1966 vi è stato un ampliamento del piano terra e la realizzazione del piano primo. Successivamente è stato emesso un ulteriore Nulla Osta per opere di sopraelevazione n. 61 del 28/08/1969, a seguito del quale è stato realizzato il piano secondo. Infine al piano secondo, che l'immobile oggetto della presente perizia vi è stata una modifica nella distribuzione interna a seguito della Autorizzazione n. 392/1987 del 02/02/1988.

Di seguito è inserita la planimetria dell'immobile pignorato come da progetto approvato Autorizzazione n. 392/1987 del 02/02/1988.





Planimetria di Progetto - Autorizzazione n. 392/1987

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 4, Particella 2392, Sub. 4 - Edificio Residenziale						
P. P.	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
	Andito	10,35	m ²	100%	10,35	m ²
	Bagno	9,00	m ²	100%	9,00	m ²
	Camera 1	16,53	m ²	100%	16,53	m ²
	Camera 2	18,06	m ²	100%	18,06	m ²

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

15/138

Pranzo	15,63	m ²	100%	15,63	m ²
Cucina	10,00	m ²	100%	10,00	m ²
Sgabuzzino	4,58	m ²	100%	4,58	m ²
Soggiorno	24,55	m ²	100%	24,55	m ²
Pareti interne	5,80	m ²	100%	5,80	m ²
Pareti perimetrali	16,38	m ²	100%	16,38	m ²
Balcone su via Ortobene	11,10	m ²	30%	3,33	m ²
Balcone interno	9,00	m ²	30%	2,70	m ²
Totale				141,49	m²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 141,49 m²

LOTTO N. 2

▪ UBICAZIONE

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Ortobene, 40



- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

16/138

LOCALIZZAZIONE

Il bene si trova al piano seminterrato di un immobile sito in un contesto urbanizzato periferico.

DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3

Categoria C2, Consistenza 169,00 m², Sup. Catastale 229,00 m²

Rendita 427,68 €

Diritto di 1/2 di proprietà

L'immobile si trova al piano seminterrato di un edificio realizzato su quattro livelli fuori terra, all'edificio si può accedere da via Ortobene, dove si trova un accesso pedonale ed uno carrabile o da via La Nurra dove si trova un accesso carrabile. Gli accessi carrabili confluiscono ad un area cortilizia in parte condominiale (Sub. 4) ed in parte ad uso esclusivo (Sub. 2).

I prospetti dell'immobile residenziale risultano intonacati e tinteggiati, l'edificio risulta edificato con struttura c.a. e muratura di tamponamento con solai in laterocemento, la copertura è a falda doppia.

Il bene consiste in un totale di 170,03 m² netti, risultano distinti in due diversi locali, un magazzino con accesso dalla rampa carrabile (facente parte della corte esclusiva del sub. 3) di accesso che da su via Ortobene e l'altro, utilizzato come

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

17/138



garage e magazzino, con diversi accessi dalla corte esclusiva. Quest'ultimo, dal punto di vista progettuale avrebbe dovuto comprendere una ulteriore porzione che avrebbe reso la sua planimetria rettangolare. Questo frazionamento è stato eseguito in corso di realizzazione dell'immobile.

Gli immobili sono stati edificati a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias dei seguenti titoli ad edificare: Concessione Edilizia n. 131 del 04/09/1985, tale concessione non è stata reperita durante l'accesso agli atti effettuato; Concessione di Edificare n. 115 del 10/07/1987, si tratta di una modifica in corso d'opera.

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il primo si trova al piano seminterrato vi si accede dalla rampa carrabile, è di circa 30,47 m² netti, all'ingresso è presente una rampa di scale di tre gradini rivestita in granito, consiste in due camere una di circa 28,78 m² e l'altra di circa 1,69 m². La stanza maggiore è dotata di un vasistas di dimensioni 1,45x0,70 m che si affaccia su via Ortobene.

Non è dotato di impianto di condizionamento. La pavimentazione ed il battiscopa sono gres.

L'infisso interno è ligneo, il vasistas è in alluminio. L'altezza interna è di 2,70 m.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Nulla si può dire sulla conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni.

L'immobile risulta utilizzato come deposito, sono presenti diversi oggetti.

L'altro locale si trova al piano seminterrato ma nella parte che si affaccia sul cortile condominiale, è di circa 139,56 m² netti, vi sono tre accessi carrabili di

Ing. Alberto De Santis

dimensioni 3,40x2,70 m, 3,35x2,225 m e 2,70x2,25 m. Questi introducono in un unico ambiente di circa 102,00 m², da questo si accede attraverso di un disimpegno di circa 4,63 m², altre due stanze una di circa 10,00 m² e l'altra di circa 23,84 m². Queste due stanze risultano cieche. Gli ambienti non risultano separati tra loro.

Non è dotato di impianto di condizionamento ed idrico. L'impianto elettrico risulta fuori traccia e non a norma.

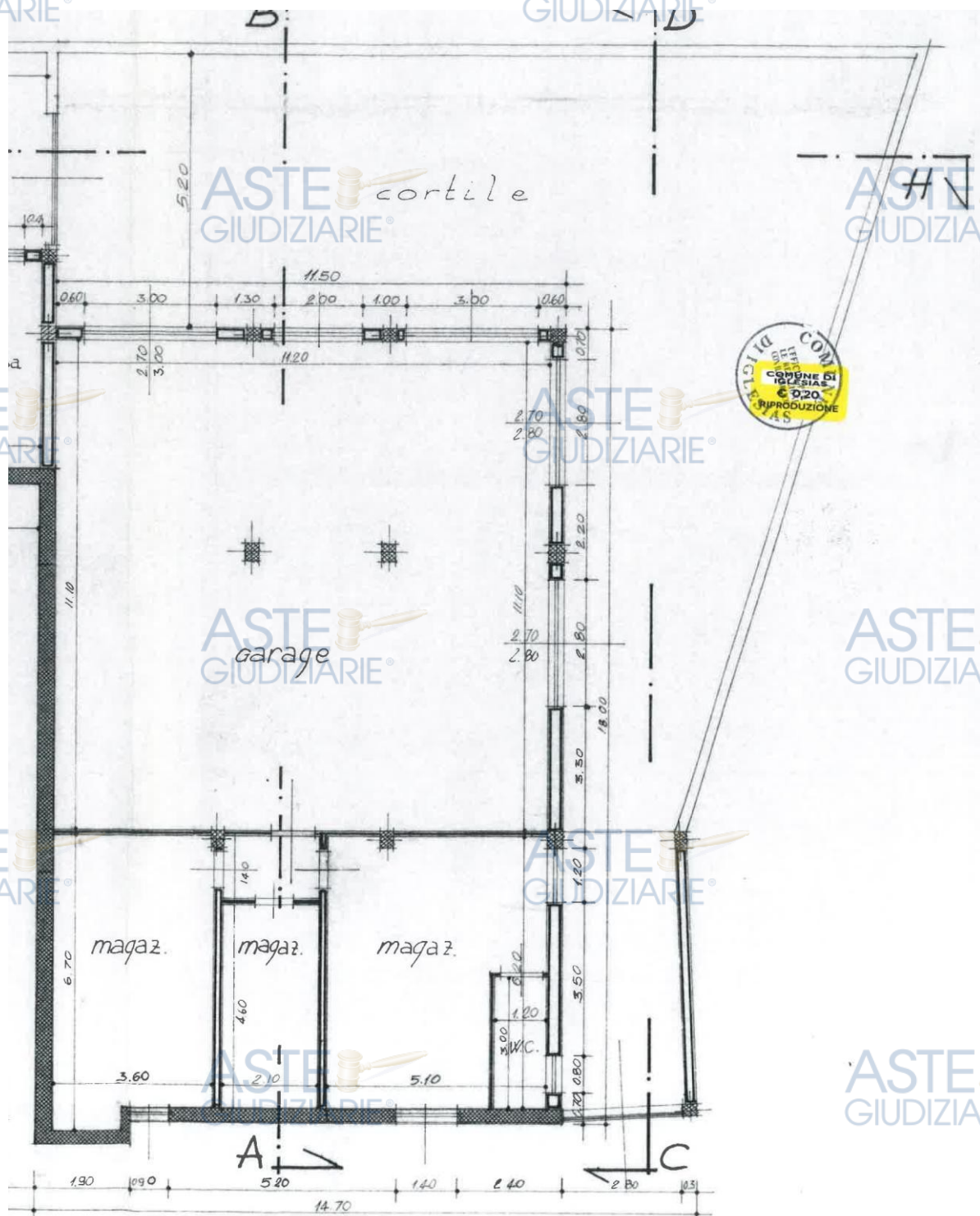
La pavimentazione è in battuto di cemento, non sono presenti intonaci sulle pareti verticali e neanche nell'intradosso del solaio.

I due infissi esterni minori sono costituiti da serrande mobili, mentre quello maggiore è metallico e costituito da due ante scorrevoli. L'altezza interna è di 2,80 m, l'altezza interna della stanza minore è di 2,15 m.

L'immobile risulta utilizzato come deposito e garage, sono presenti diversi oggetti, utensili ed attrezzature. È presente un autocarro ed una automobile.

La corte esclusiva del sub. 3 è di circa 115,00 m².

Di seguito è inserita la planimetria del piano seminterrato come da progetto approvato.



Concessione di Edificare n. 115 del 10/07/1987

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
P. Sem.	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
	Magazzino	28,78	m ²	100%	28,78	m ²
	Sgabuzzino	1,69	m ²	100%	1,69	m ²
	Pareti interne	0,28	m ²	100%	0,28	m ²
	Pareti perimetrali	4,60	m ²	100%	4,60	m ²
	Totale				35,35	m²
Locale magazzino maggiore						
P. Sem.	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
	Garage	102,00	m ²	100%	102,00	m ²
	Andito	4,63	m ²	100%	4,63	m ²
	Magazzino 2	10,00	m ²	100%	10,00	m ²
	Magazzino 3	23,84	m ²	100%	23,84	m ²
	Pareti interne	1,78	m ²	100%	1,78	m ²
	Pareti perimetrali	11,61	m ²	100%	11,61	m ²
	Corte esclusiva	115,00	m ²	10%	11,50	m ²
	Totale				165,36	m²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 165,36 m²

LOTTO N. 3

▪ **UBICAZIONE**

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via La Nurra, SNC



Foto aerea - Inquadramento

■ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 9

Categoria C6, Consistenza 19,00 m², Sup. Catastale 23,00 m²

Rendita 68,69 €

Diritto di 1/2 di proprietà

■ LOCALIZZAZIONE

L'area parcheggio oggetto di stima si trova nei pressi dell'accesso carrabile dell'edificio da via La Nurra, SNC.

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

22/138

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il bene attualmente consiste in una superficie totale di 7,03 m². L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias dei seguenti titoli ad edificare: Concessione Edilizia n. 131 del 04/09/1985, tale concessione non è stata reperita durante l'accesso agli atti effettuato; Concessione di Edificare n. 115 del 10/07/1987, si tratta di una modifica in corso d'opera.

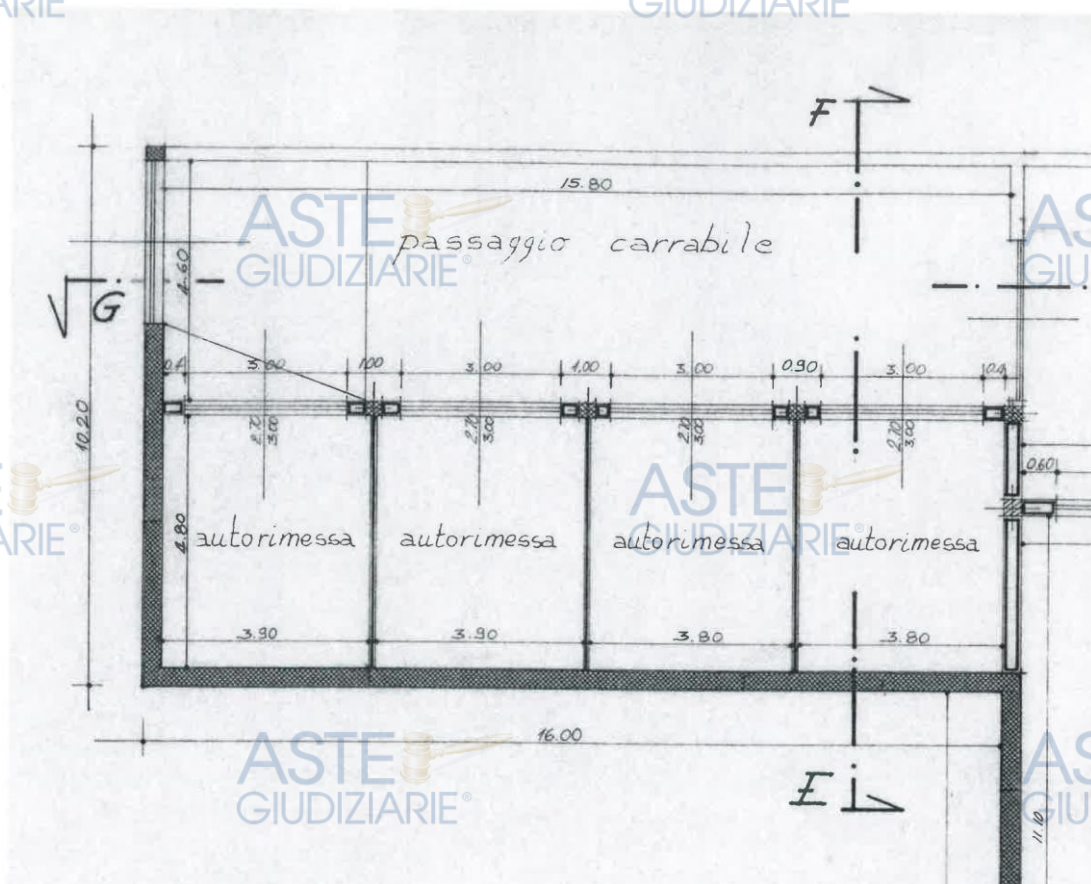
▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nell'area è presente una costruzione dove si trova l'autoclave condominiale, questa è realizzata in blocchi di cemento con copertura in eternit, il che riduce la superficie libera a circa 5,23 m². La pavimentazione è in battuto di cemento. Si precisa che catastalmente la superficie è di 23,00 m², a tale superficie non c'è riscontro nello stato di fatto, il bene risulta confinante con altra proprietà sul lato sinistro e con il muro di confine su via La Nurra sul lato destro.

Si segnala che nella trascrizione del 22/11/2019, registro generale n. 33662, registro particolare n. 25430, l'indirizzo del bene risulta essere via G. Garibaldi, 51 invece che via La Nurra, snc mentre gli estremi catastali lo identificano correttamente.

Di seguito è inserita la planimetria dei due immobili come da progetto approvato. Di seguito è inserita la planimetria del piano seminterrato come da progetto approvato.





Concessione di Edificare n. 115 del 10/07/1987

Il bene oggetto della perizia sarebbe collocato nella prima autorimessa a sinistra, sul lato confinante con via La Nurra, tale immobile non è stato realizzato, è stata realizzata una area scoperta, con la servitù dell'impianto condominiale. Le dimensioni catastali lo collocano in parte nel box successivo.

Per il calcolo della superficie dei vani ci si riferiti alla visura camerale, in quanto lo stato attuale del bene differisce da quello pignorato.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito					
Locale magazzino minore					
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali
P.	Area parcheggio	23,00	m ²	100%	23,00 m ²

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

24/138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sem.	Totale	23,00	m ²
------	--------	-------	----------------

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 23,00 m²

LOTTO N. 4**▪ UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via La Nurra, snc



Foto aerea - Inquadramento

▪ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 11

Categoria C6, Consistenza 11,00 m², Sup. Catastale 12,00 m²

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Rendita 28,97 €

Diritto di 1/2 di proprietà

▪ LOCALIZZAZIONE

L'area parcheggio oggetto di stima si trova nei pressi dell'accesso carrabile dell'edificio da via La Nurra, snc., vi si accede per mezzo di una breve rampa che porta ad una area di parcheggio sopraelevata rispetto al piano stradale e sotto la quale sono siti dei box auto.

Il bene consiste in una superficie totale di 11,13 m², tale metratura è desumibile solo dalle indicazioni presenti nella planimetria catastale in quanto nell'area non è presente alcun tipo di indicazione per la sua corretta identificazione.

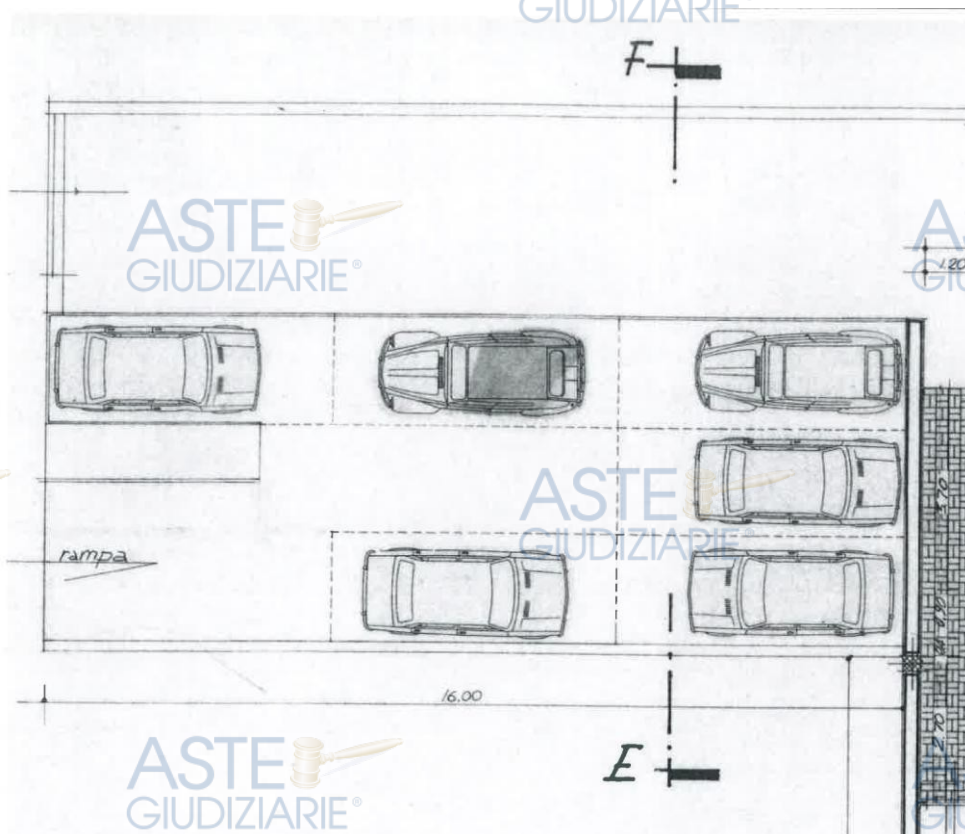
L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias dei seguenti titoli ad edificare: Concessione Edilizia n. 131 del 04/09/1985, tale concessione non è stata reperita durante l'accesso agli atti effettuato; Concessione di Edificare n. 115 del 10/07/1987, si tratta di una modifica in corso d'opera.

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in battuto di cemento. È presente un'auto ma non si è potuto definirne la proprietà.

Di seguito è inserita la planimetria dell'immobile come da progetto approvato.





Concessione di Edificare n. 115 del 10/07/1987

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P.	Area parcheggio	11,13	m ²	100%	11,13	m ²
Sem.	Totale				11,13	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 11,13 m²

LOTTO N. 5

▪ UBICAZIONE

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Ortobene, 40



Foto aerea - Inquadramento

▪ LOCALIZZAZIONE

Il bene si trova al piano rialzato di un immobile sito in un contesto urbanizzato periferico.

▪ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 17

Categoria A2, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 86,00 m²

Rendita 240,15 €

Diritto di 1/2 di proprietà

L'immobile si trova al piano rialzato di un edificio realizzato su quattro livelli fuori terra ed uno seminterrato, all'edificio si può accedere da via Ortobene, dove si trova un accesso pedonale ed uno carrabile o da via La Nurra dove si trova un accesso carrabile. Gli accessi carrabili confluiscono ad un area cortilizia in parte condominiale (Sub. 4) ed in parte ad uso esclusivo (Sub. 2).

I prospetti dell'immobile residenziale risultano intonacati e tinteggiati, l'edificio risulta edificato con struttura c.a. e muratura di tamponamento con solai in laterocemento, la copertura è a falda doppia.

Il bene consiste in un totale di 71,40 m² netti, l'accesso avviene da via Ortobene. Al momento del sopralluogo vi è una attività di massaggi.

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias dei seguenti titoli ad edificare: Concessione Edilizia n. 131 del 04/09/1985, tale concessione non è stata reperita durante l'accesso agli atti effettuato; Concessione di Edificare n. 115 del 10/07/1987, si tratta di una modifica in corso d'opera.

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si trova al piano sopraelevato vi si accede dalla rampa di scale condominiale il cui ingresso è su via Ortobene 42. Dall'ingresso si accede al corridoio centrale, di 11,95 m² netti, da qui a sinistra si accede ad un ufficio di circa 21,34 m² netti, è presente una finestra con dimensioni 1,50x1,40 m. Nel lato opposto del corridoio d'ingresso si trova lo studio, è una sala di circa 21,13 m² netti, è presente una

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

29/138



finestra con dimensioni 1,50x1,40 m. In fondo al corridoio, fatti 2 gradini si accede al bagno, questo è di circa 8,60 m² netti, è presente una finestra con dimensioni 1,15x1,40 m, sulla sinistra dell'ingresso del bagno, saliti altri due gradini si accede ad un ripostiglio che si sviluppa su due livelli distinti. Complessivamente è di circa 8,06 m² netti, è presente una finestra a vasistas sotto il gradino.

Le due stanze sono dotate di impianto di condizionamento. La pavimentazione ed il battiscopa sono gres, i gradini nel corridoio sono rivestiti in marmo.

Gli infissi interni sono ligneo, il vasistas è in alluminio mentre gli altri infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

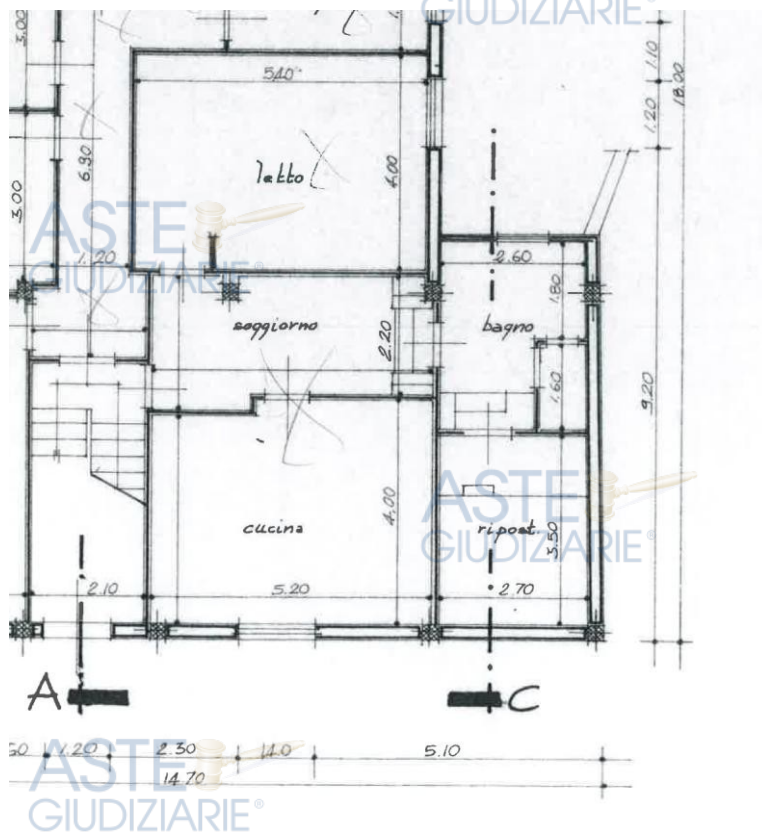
Per quanto riguarda l'impianto elettrico ed idrico, questi sono realizzati sottotraccia. Nulla si può dire sulla loro conformità alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non sono state trovate le relative dichiarazioni.

L'immobile risulta occupato.

È presente una infiltrazione d'acqua nel ripostiglio.

L'altezza interna è di 2,71 m, ad eccezione che nel bagno, che risulta essere di 2,32 m, per cui inferiore a quella di legge, e nel ripostiglio, che risulta essere 1,95 m e 1,53 m.

Di seguito è inserita la planimetria dell'immobile come da progetto approvato.



Concessione di Edificare n. 115 del 10/07/1987

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. Sem.	Ufficio	21,35	m ²	100%	21,35	m ²
	Studio	21,13	m ²	100%	21,13	m ²
	Corridoio	11,95	m ²	100%	11,95	m ²
	Bagno	8,60	m ²	100%	8,60	m ²

Ing. Alberto De Santis

Ripostiglio	8,06	m ²	100%	8,06	m ²
Pareti interne	2,74	m ²	100%	2,74	m ²
Pareti perimetrali	7,34	m ²	100%	7,35	m ²
Totale				81,18	m²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 81,18 m²

LOTTO N. 6

▪ UBICAZIONE

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Catalani, 19

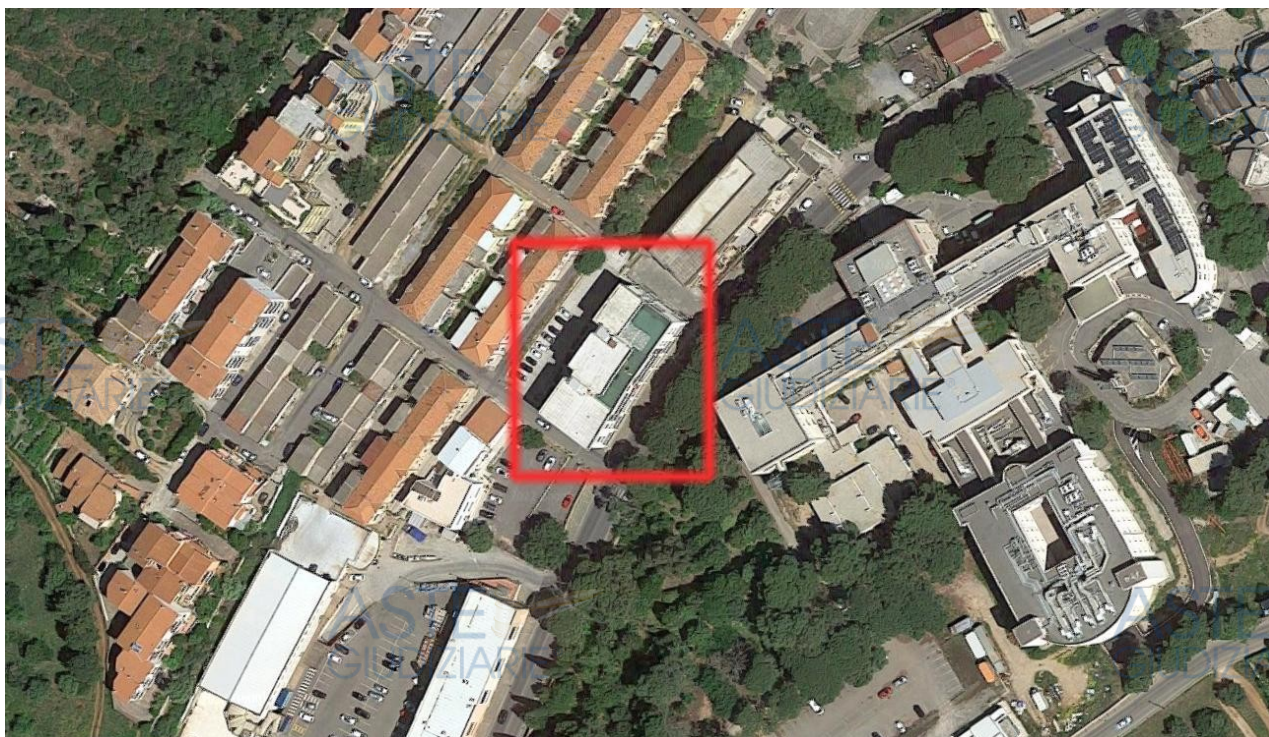


Foto aerea - Inquadramento

▪ DATI CATASTALI

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

32/138

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 37

Categoria C2, Consistenza 9,00 m², Sup. Catastale 10,00 m²

Rendita 26,96 €

■ LOCALIZZAZIONE

La cantina oggetto di stima si trova nel piano interrato 3, oltre all'accesso pedonale di via dei Catalani, 19 è presente un ingresso carraio in via Cattaneo, 124.

Il bene consiste in una superficie totale di 6,86 m², l'infisso di ingresso è costituito da una porta in lamiera zincata di dimensioni 0,80x2,10 m. L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias della Concessione Edilizia n. 143 del 03/07/2002 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 62 del 02/05/2005

■ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in gres, così come il battiscopa. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'altezza interna è 2,43 m. Nell'immobile risultano presenti diversi oggetti. Nulla si può dire sulla conformità dell'impianto elettrico alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non è stata trovata la relativa dichiarazione.

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

L'immobile risulta occupato, sono presenti diversi oggetti.



Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P.	Cantina	6,86	m ²	100%	6,86	m ²
Sem.	Totale				6,86	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 6,86 m²

LOTTO N. 7**▪ UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Catalani, 19

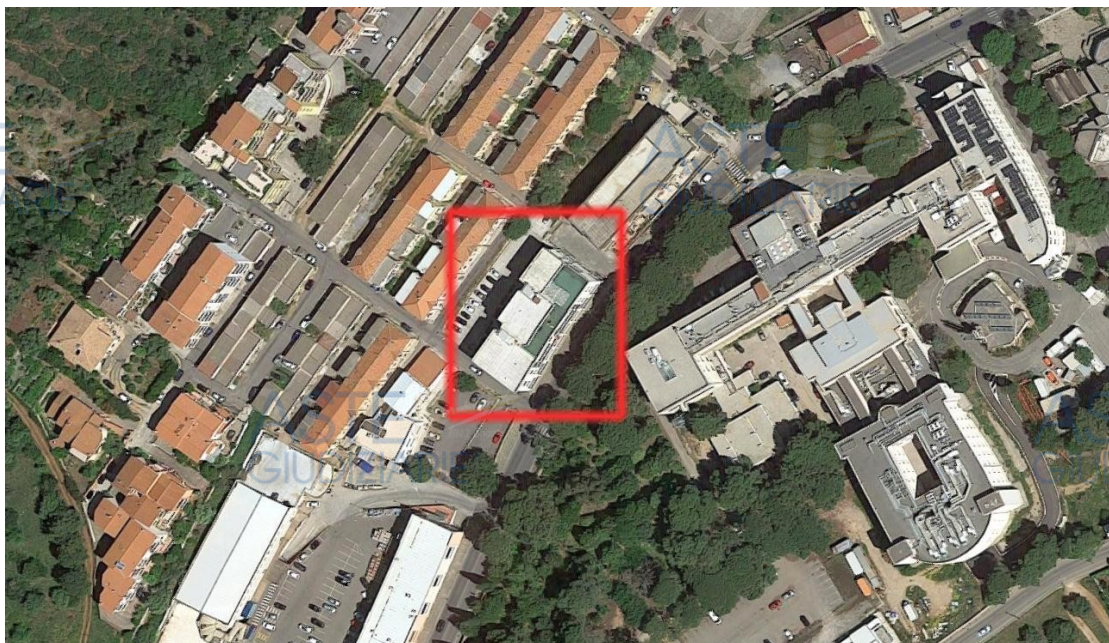


Foto aerea - Inquadramento

▪ DATI CATASTALI

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

34/138



Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 49

Categoria C2, Consistenza 6,00 m², Sup. Catastale 7,00 m²

Rendita 15,18 €

■ LOCALIZZAZIONE

La cantina oggetto di stima si trova nel piano interrato 3, oltre all'accesso pedonale di via dei Catalani, 19 è presente un ingresso carraio in via Cattaneo, 124.

Il bene consiste in una superficie totale di 6,39 m² l'infisso di ingresso è costituito da una porta in lamiera zincata di dimensioni 0,80x2,10 m. L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias della Concessione Edilizia n. 143 del 03/07/2002 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 62 del 02/05/2005

■ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in gres, così come il battiscopa. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'altezza interna è 2,41 m. Nell'immobile è presente materiale edile vario. Nulla si può dire sulla conformità dell'impianto elettrico alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non è stata trovata la relativa dichiarazione.

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

L'immobile risulta occupato, sono presenti diversi oggetti.



Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P.	Cantina	6,39	m ²	100%	6,39	m ²
Sem.	Totale				6,39	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 6,39 m²

▪ **UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Catalani, 19

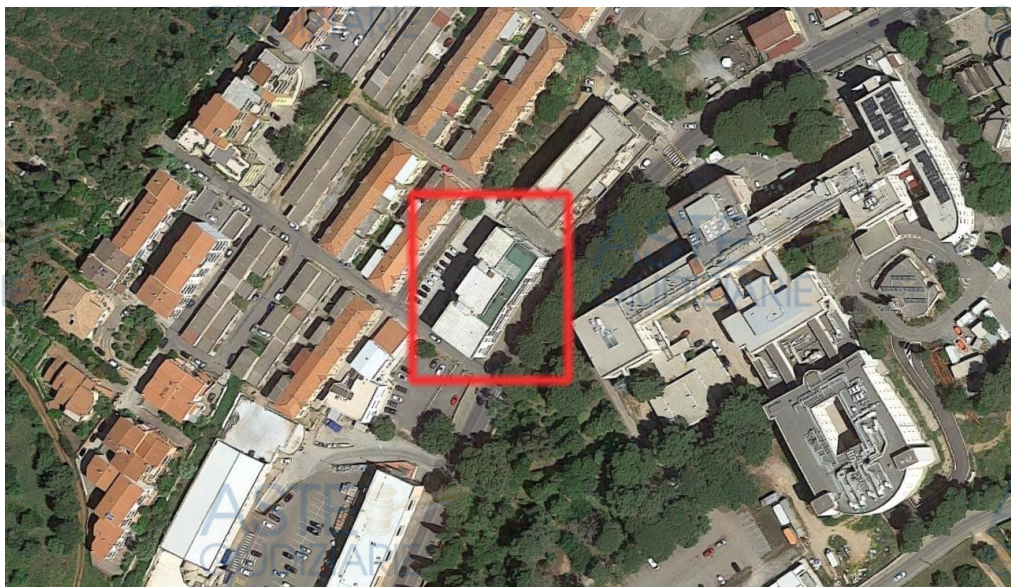


Foto aerea - Inquadramento

▪ **DATI CATASTALI**

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

36/138



Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 53

Categoria C6, Consistenza 35,00 m², Sup. Catastale 35,00 m²

Rendita 92,19 €

▪ LOCALIZZAZIONE

Il box auto oggetto di stima si trova nel piano interrato 2, oltre all'accesso pedonale di via dei Catalani, 19 è presente un ingresso carraio in via Cattaneo, 124.

Il bene consiste in una superficie totale di 30,80 m². L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias della Concessione Edilizia n. 143 del 03/07/2002 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 62 del 02/05/2005

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in battuto di cemento, l'infilso di ingresso è costituito da una porta basculante in lamiera zincata di dimensioni 3,00x2,30 m. L'altezza interna è 2,50 m. Nell'immobile è presente materiale vario. L'immobile risulta occupato dagli eredi di _____ dichiara che sono state emesse le fatture di acquisto dell'immobile ma non si è proceduto all'atto di compravendita. Nulla si può dire sulla conformità dell'impianto elettrico alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non è stata trovata la relativa dichiarazione.

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.



Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P.	box auto	30,80	m ²	100%	30,80	m ²
Sem.	Totale				30,80	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 30,80 m²

LOTTO N. 9**▪ UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Catalani, 19

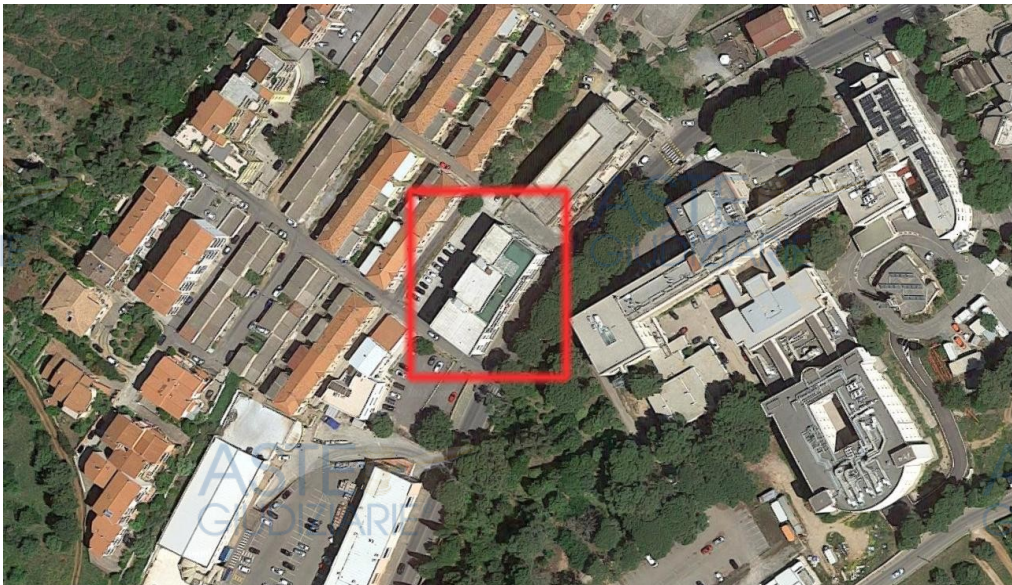


Foto aerea - Inquadramento

▪ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

38/138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 54

Categoria C6, Consistenza 27,00 m², Sup. Catastale 27,00 m²

Rendita 71,12 €

■ LOCALIZZAZIONE

Il box auto oggetto di stima si trova nel piano interrato 2, oltre all'accesso pedonale di via dei Catalani, 19 è presente un ingresso carraio in via Cattaneo, 124.

Il bene consiste in una superficie totale di 21,93 m². L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias della Concessione Edilizia n. 143 del 03/07/2002 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 62 del 02/05/2005

■ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in battuto di cemento, l'infisso di ingresso è costituito da una porta basculante in lamiera zincata di dimensioni 3,00x2,30 m. L'altezza interna è 2,50 m. Nell'immobile è presente materiale vario. L'immobile risulta occupato dagli eredi di _____ dichiara che sono state emesse le fatture di acquisto dell'immobile ma non si è proceduto all'atto di compravendita. Nulla si può dire sulla conformità dell'impianto elettrico alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non è stata trovata la relativa dichiarazione.

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.



Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P.	box auto	21,93	m ²	100%	21,93	m ²
Sem.	Totale				21,93	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 21,93 m²

LOTTO N. 10

▪ **UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Catalani, 19

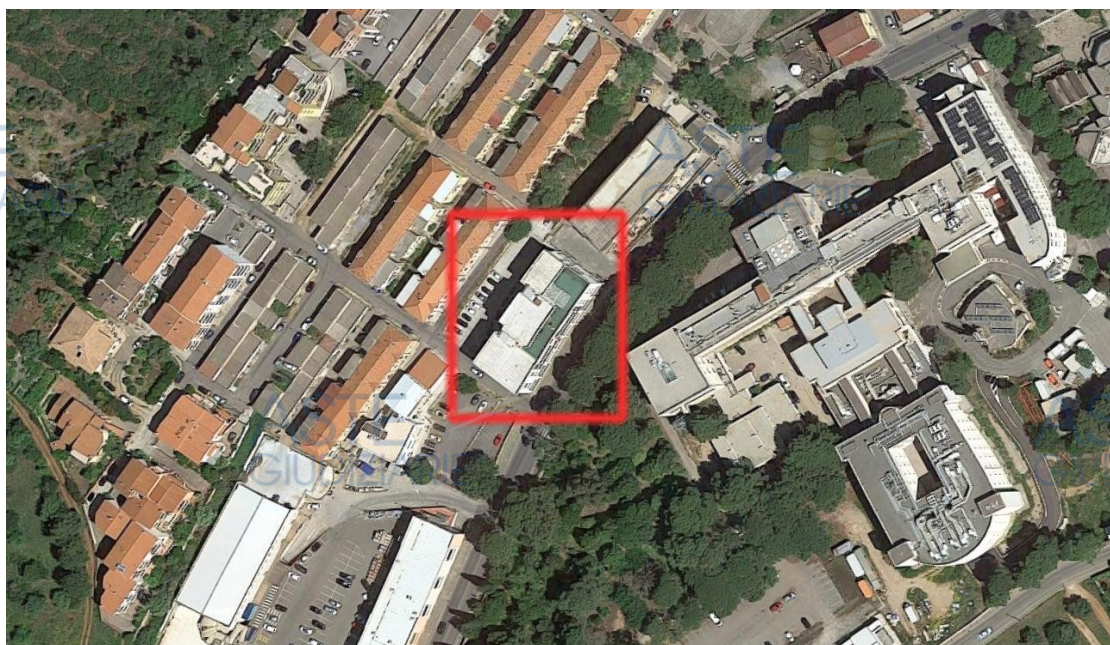


Foto aerea - Inquadramento

▪ **DATI CATASTALI**

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

40/138

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 55

Categoria C2, Consistenza 7,00 m², Sup. Catastale 8,00 m²

Rendita 20,97 €

■ LOCALIZZAZIONE

La cantina oggetto di stima si trova nel piano interrato 3, oltre all'accesso pedonale di via dei Catalani, 19 è presente un ingresso carraio in via Cattaneo, 124.

Il bene consiste in una superficie totale di 7,27 m² l'infisso di ingresso è costituito da una porta in lamiera zincata di dimensioni 0,80x2,10 m. L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias della Concessione Edilizia n. 143 del 03/07/2002 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 62 del 02/05/2005

■ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in gres, così come il battiscopa. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'altezza interna è 2,41 m. Nell'immobile è presente materiale edile vario. Nulla si può dire sulla conformità dell'impianto elettrico alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non è stata trovata la relativa dichiarazione.

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.



Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P.	Cantina	7,27	m ²	100%	7,27	m ²
Sem.	Totale				7,27	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 7,27 m²

LOTTO N. 11**▪ UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Catalani, 19

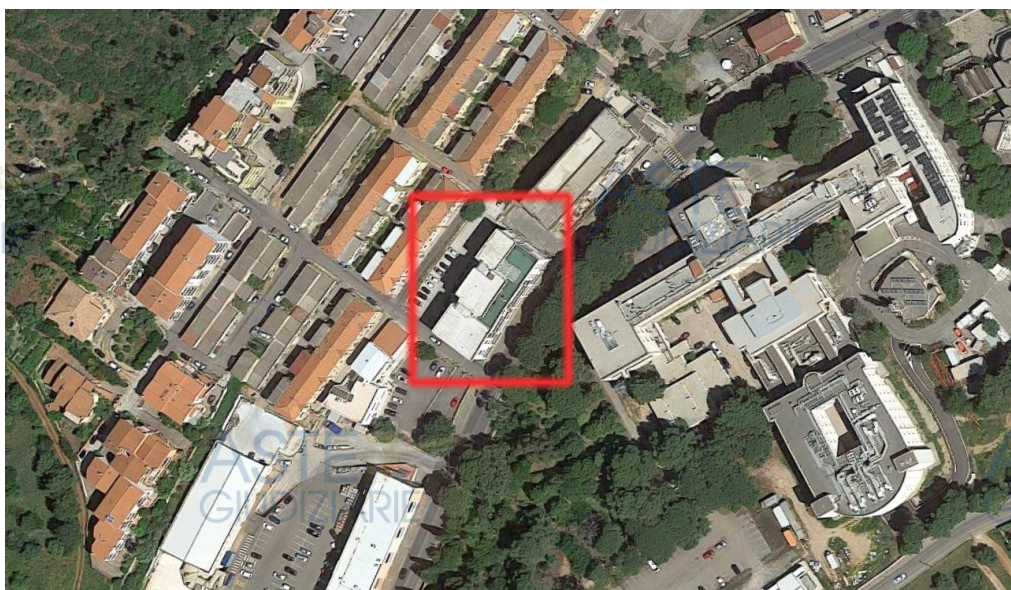


Foto aerea - Inquadramento

▪ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

42/138



Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 57

Categoria C6, Consistenza 31,00 m², Sup. Catastale 31,00 m²

Rendita 81,65 €

■ LOCALIZZAZIONE

Il box auto oggetto di stima si trova nel piano interrato 2, oltre all'accesso pedonale di via dei Catalani, 19 è presente un ingresso carraio in via Cattaneo, 124.

Il bene consiste in una superficie totale di 31,00 m². L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias della Concessione Edilizia n. 143 del 03/07/2002 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 62 del 02/05/2005

■ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in battuto di cemento, l'infisso di ingresso è costituito da una porta basculante in lamiera zincata di dimensioni 3,05x2,25 m. L'altezza interna è 2,50 m. Nell'immobile è presente materiale vario. L'immobile risulta occupato da
che dichiara di esserne proprietario pur non essendoci un atto di compravendita. Nulla si può dire sulla conformità dell'impianto elettrico alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non è stata trovata la relativa dichiarazione.

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.



Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P.	box auto	31,00	m ²	100%	31,00	m ²
Sem.	Totale				31,00	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 31,00 m²

LOTTO N. 12**▪ UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Catalani, 19

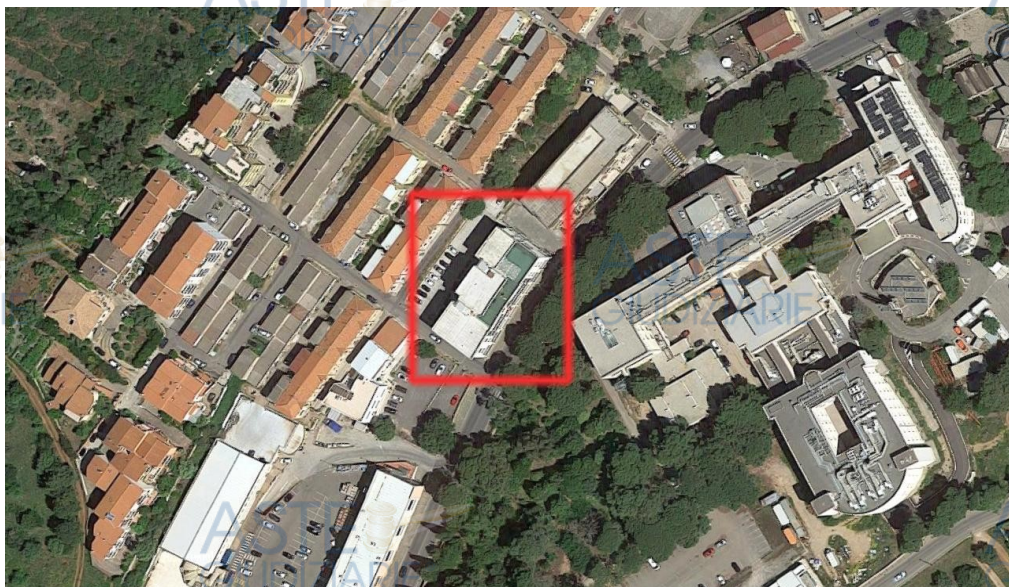


Foto aerea - Inquadramento

▪ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

44/138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 58

Categoria C6, Consistenza 39,00 m², Sup. Catastale 39,00 m²

Rendita 102,72 €

▪ LOCALIZZAZIONE

Il box auto oggetto di stima si trova nel piano interrato 2, oltre all'accesso pedonale di via dei Catalani, 19 è presente un ingresso carraio in via Cattaneo, 124.

Il bene consiste in una superficie totale di 38,61 m². L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias della Concessione Edilizia n. 143 del 03/07/2002 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 62 del 02/05/2005

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in battuto di cemento, l'infitto di ingresso è costituito da una porta basculante in lamiera zincata di dimensioni 3,05x2,25 m. L'altezza interna è 2,50 m. Nell'immobile è presente materiale vario. L'immobile risulta occupato da a che dichiara di esserne proprietario pur non essendoci un atto di compravendita. Nulla si può dire sulla conformità dell'impianto elettrico alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non è stata trovata la relativa dichiarazione.

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.



Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P.	box auto	38,61	m ²	100%	38,61	m ²
Sem.	Totale				38,61	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 38,61 m²

LOTTO N. 13**▪ UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Catalani, 19

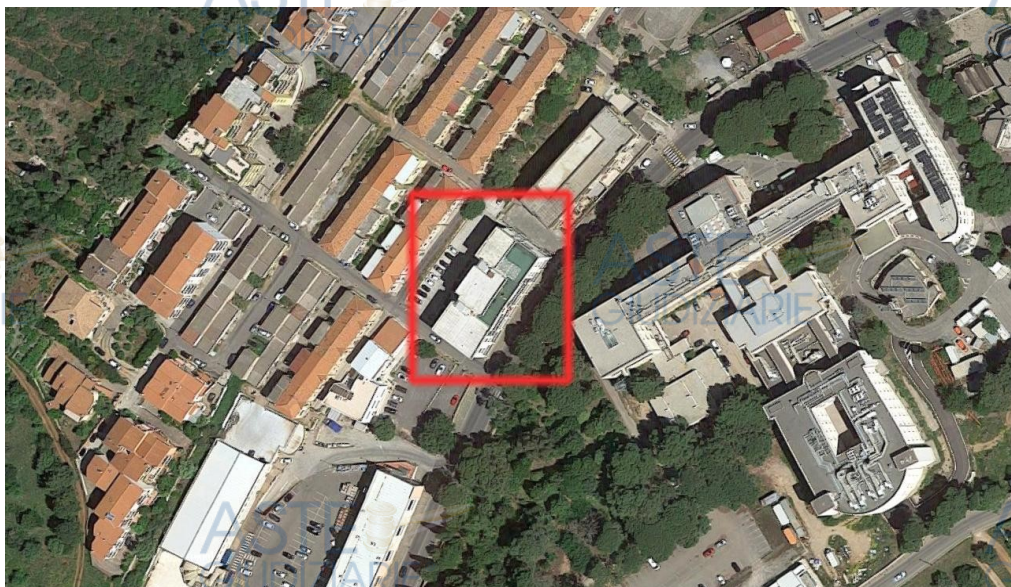


Foto aerea - Inquadramento

▪ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

46/138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 63

Categoria C6, Consistenza 11,00 m², Sup. Catastale 11,00 m²

Rendita 28,97 €

LOCALIZZAZIONE

L'area parcheggio oggetto di stima si trova al piano terra nei pressi dell'accesso pedonale di via dei Catalani, 19.

Il bene consiste in una superficie totale di 11,00 m². L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias della Concessione Edilizia n. 143 del 03/07/2002 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 62 del 02/05/2005

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in battuto di cemento elicotterato. Attualmente sono presenti dei vasi, che si presume siano condominiali. A terra è tracciato il perimetro del bene.

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito					
Locale magazzino minore					
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali
P. T.	Area parcheggio	11,00	m ²	100%	11,00 m ²
		Totale			11,00 m ²



Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 11,00 m²

LOTTO N. 14

▪ UBICAZIONE

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Catalani, 19

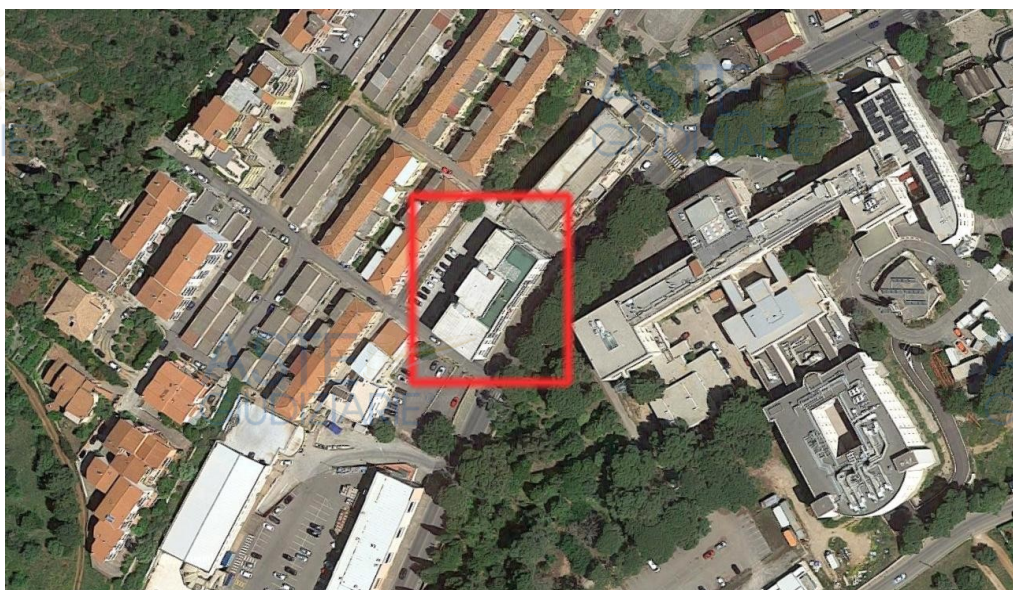


Foto aerea - Inquadramento

▪ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 64

Categoria Area Urbana, Consistenza 115,00 m²

Rendita 00,00 €

▪ LOCALIZZAZIONE

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il bene consiste negli spazi di manovra dei parcheggi che si trovano al piano terra, dove si trova anche l'accesso pedonale al palazzo, in via dei Catalani, 19.

La sua superficie totale è di 115,00 m². L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Iglesias della Concessione Edilizia n. 143 del 03/07/2002 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 62 del 02/05/2005

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in battuto di cemento elicoterato. il bene, per le ragioni su dette, non risulta vendibile.

LOTTO N. 15

▪ UBICAZIONE

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Corrias, snc



- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

49/138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



■ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 1

Categoria in corso di costruzione

Rendita 0,00 €

■ LOCALIZZAZIONE

L'immobile si trova al piano sopraelevato di un edificio realizzato in parte su tre livelli fuori terra ed in parte su due, inoltre è presente un piano interrato, sono presenti più ingressi, sia pedonali che carrai, ai vari immobili che lo compongono, danno tutti su via Corrias.

I prospetti dell'immobile residenziale risultano intonacati e tinteggiati, l'edificio risulta edificato con struttura c.a. e muratura di tamponamento con solai in laterocemento, la copertura è a falda doppia, sempre in laterocemento.

Il bene oggetto della perizia consiste in un totale di circa 86,00 m² netti, è presente in oltre un pianerottolo d'ingresso di circa 5,43 m² ed un giardino di circa 30,95 m² sul fronte principale ed uno di circa 56,00 m² sul fronte retrostante. L'ingresso è indipendente rispetto alla restante parte dell'edificio.

Non risulta ultimato in tutte le sue parti interne ed esterne.

L'immobile è stato edificato a seguito della Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098 e



Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0015305/2011 del 18/05/2011 prot. n. 1179.

▪ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Dall'ingresso posto nel balconcino si accede direttamente al soggiorno di circa 24,04 m² netti, è presente una portafinestra con dimensioni 1,70x2,40 m che si affaccia sul giardino presente sul fronte di via Corrias. Dal soggiorno si può accedere alla cucina di circa 9,35 m² netti, è presente una portafinestra con dimensioni 1,10x2,40 m che si affaccia sul giardino presente sul retro. Dal soggiorno si accede anche ad un disimpegno, di circa 4,04 m² netti, da qui a sinistra si accede ad una camera di circa 15,67 m² netti, è presente una finestra con dimensioni 2,00x1,50 m, si affaccia sul giardino presente sul fronte di via Corrias. Di fianco alla stanza vi è un bagno di circa 5,00 m² netti, è presente una finestra con dimensioni 0,70x0,90 m. Procedendo oltre vi è un'altra camera di circa 10,56 m² netti, è presente una finestra con dimensioni 1,30x1,50 m che si affaccia sul giardino presente sul retro. Di fianco a questa vi è un bagno di circa 5,90 m² netti, è presente una portafinestra con dimensioni 0,90x2,40 m che si affaccia sul giardino presente sul retro. Alla destra del bagno si trova la terza stanza, è di circa 11,37 m² netti, è presente una finestra con dimensioni 1,30x1,50 m che si affaccia sul giardino presente sul retro.

Nel giardino sul retro è presente un dislivello di circa 70 cm rispetto alla pavimentazione interna, occorre completare la sistemazione delle parti esterne per portare il livello a quello di progetto. L'immobile non risulta ultimato, sul fronte principale non risulta intonacato il muro perimetrale e non è presente il cancello pedonale, parte della parete dell'immobile non è tinteggiata. Il balconcino è privo di massetto e pavimentazione. All'interno manca il massetto e non è stata posata la pavimentazione, non sono presenti gli infissi interni, non risulta posato l'infisso del bagno maggiore. L'impianto elettrico risulta parzialmente realizzato, non sono

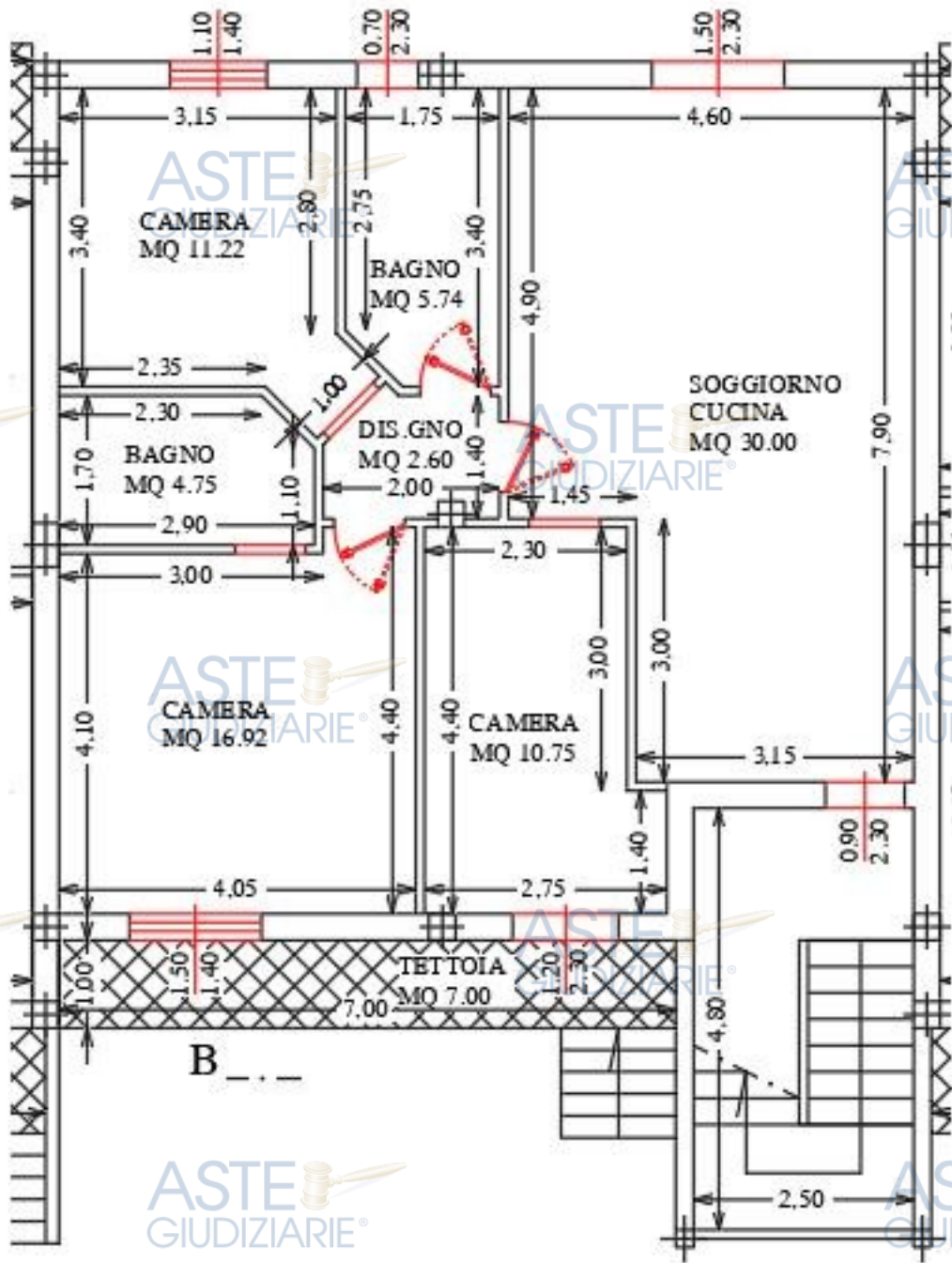


presenti altri impianti. La parete esterna sul retro non è stata tinteggiata e non è presente l'intonaco nel muro perimetrale.

L'altezza interna è di 2,84 m.

Di seguito è inserita la planimetria dell'immobile come da progetto approvato con la Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098.





Planimetria generale di progetto

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili

urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. R.	Soggiorno	24,04	m ²	100%	24,04	m ²
	Cucina	9,35	m ²	100%	9,35	m ²
	Disimpegno	4,04	m ²	100%	4,04	m ²
	Camera 1	15,67	m ²	100%	15,67	m ²
	Bagno	5,00	m ²	100%	5,00	m ²
	Camera 2	10,56	m ²	100%	10,56	m ²
	Bagno	5,90	m ²	100%	5,90	m ²
	Camera 3	11,37	m ²	100%	11,37	m ²
	Pareti interne	3,55	m ²	100%	3,55	m ²
	Pareti perimetrali	11,21	m ²	100%	11,21	m ²
	Balcone	5,43	m ²	30%	1,62	m ²
	Giardino via Corrias	29,02	m ²	10%	2,90	m ²
	Giardino sul retro	55,97	m ²	10%	5,60	m ²
Totale					110,81	m²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 110,81 m²

LOTTO N. 16

▪ **UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Corrias, snc



Foto aerea - Inquadramento

■ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 5

Categoria A2, Consistenza 5 vani, Sup. Catastale 101,00 m²

Rendita 477,72 €

■ LOCALIZZAZIONE

L'immobile si trova al piano primo di un edificio realizzato in parte su tre livelli fuori terra ed in parte su due, inoltre è presente un piano interrato, sono presenti più

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

55/138



ingressi, sia pedonali che carrai, ai vari immobili che lo compongono, danno tutti su via Corrias.

I prospetti dell'immobile residenziale risultano intonacati e tinteggiati, l'edificio risulta edificato con struttura c.a. e muratura di tamponamento con solai in laterocemento, la copertura è a falda doppia, sempre in laterocemento.

Il bene oggetto della perizia consiste in un totale di circa 83,86 m² netti, è presente in oltre un balcone sul fronte principale di circa 4,45 m² ed uno sul fronte retrostante di circa 9,90 m². L'ingresso avviene dal vano scala condominiale, fa parte della porzione dell'immobile che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'immobile risulta occupato ed intestato a _____, che non risulta essere l'occupante.

L'immobile è stato edificato a seguito della Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098 e Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0015305/2011 del 18/05/2011 prot. n. 1179.

■ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si accede dal vano scale condominiale, da qui si accede alla zona giorno, che risulta di circa 28,16 m² netti, è presente una portafinestra con dimensioni 1,70x2,45 m che si affaccia sul balcone che si trova sul retro. Dal soggiorno si può accedere alla cucina di circa 14,11 m² netti, è presente una portafinestra con dimensioni 1,30x2,45 m che si affaccia sul balcone presente sul prospetto principale. Dal soggiorno si accede anche ad un disimpegno, di circa 2,81 m² netti, da qui a sinistra si accede ad una camera di circa 16,80 m² netti, è presente una finestra con dimensioni 1,70x1,50 m, inoltre è presente un bagno in camera di circa 4,60 m² netti. Dal disimpegno si accede ad una ulteriore stanza di circa 11,38 m² netti, è presente una finestra con dimensioni 1,30x1,50 m che si affaccia sul retro.

Ing. Alberto De Santis

Di fianco a questa vi è un bagno di circa 6,00 m² netti, è presente una portafinestra con dimensioni 0,90x2,45 m che si affaccia sul balcone che è presente sul retro.

Il vano scala non è stato completato, mancano alcune opere di rifinitura e manca il parapetto delle rampe delle scale. Nelle rampe oltre il primo piano mancano le lastre in granito di rifinitura. L'appartamento risulta ultimato, le pavimentazioni sono in gres di grande formato, anche i rivestimenti di bagni e cucina risultano di grande formato. L'impianto elettrico ed idrico sono funzionanti e posati sotto traccia, è presente l'impianto di condizionamento a fancoil presente in ogni stanza. L'impianto d'acqua calda è costituito da un boiler elettrico. Nei bagni sono presenti degli scaldasalviette. Le rifiniture sono buone e l'immobile è ben tenuto. Nulla si può dire sulla conformità degli impianti alla legge 37/2008, nell'accesso agli atti non è stata trovata la relativa dichiarazione.

L'altezza interna è di 2,75 m.

Di seguito è inserita la planimetria dell'immobile come da progetto approvato con la Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098.

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

57/138



Planimetria generale di progetto

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. P.	Soggiorno	28,16	m ²	100%	28,16	m ²
	Cucina	14,11	m ²	100%	14,11	m ²
	Disimpegno	2,81	m ²	100%	2,81	m ²
	Camera 1	18,80	m ²	100%	18,80	m ²
	Bagno 1	4,60	m ²	100%	4,60	m ²
	Camera 2	11,38	m ²	100%	11,38	m ²
	Bagno 2	6,00	m ²	100%	6,00	m ²
	Pareti interne	3,17	m ²	100%	3,17	m ²
	Pareti perimetrali	9,22	m ²	100%	9,22	m ²
	Balcone via Corrias	4,45	m ²	30%	1,34	m ²
	Balcone sul retro	9,90	m ²	30%	2,97	m ²
Totale					102,56	m²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 102,56 m²

LOTTO N. 17

▪ **UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Corrias, snc

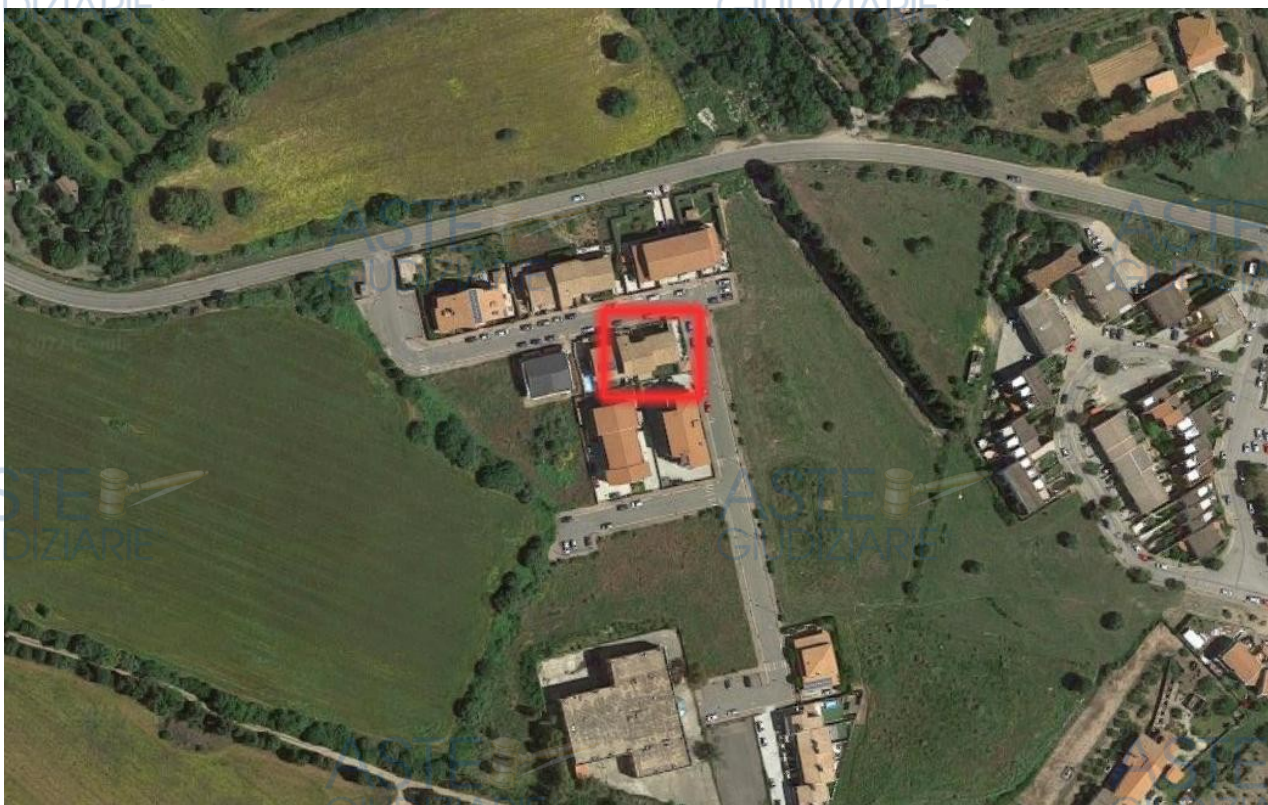


Foto aerea - Inquadramento

■ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 7

Categoria in corso di costruzione

Rendita 0,00 €

■ LOCALIZZAZIONE

L'immobile si trova al piano secondo di un edificio realizzato in parte su tre livelli fuori terra ed in parte su due, inoltre è presente un piano interrato, sono

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



presenti più ingressi, sia pedonali che carrai, ai vari immobili che lo compongono, danno tutti su via Corrias.

I prospetti dell'immobile residenziale risultano intonacati e tinteggiati, l'edificio risulta edificato con struttura c.a. e muratura di tamponamento con solai in laterocemento, la copertura è a falda doppia, sempre in laterocemento.

Il bene oggetto della perizia consiste in un totale di circa 85,09 m² netti, è presente in oltre un balcone sul fronte principale di circa 4,45 m² ed uno sul fronte retrostante di circa 9,90 m². L'ingresso avviene dal vano scala condominiale, fa parte della porzione dell'immobile che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'immobile è stato edificato a seguito della Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098 e Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0015305/2011 del 18/05/2011 prot. n. 1179.

▪ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si accede dal vano scale condominiale, da qui si accede alla zona giorno, che risulta di circa 43,00 m² netti, sono presenti due portafinestre con dimensioni 1,30x2,35 m, che si affaccia sul balcone che si trova sul fronte principale, mentre l'altra, di dimensioni 1,70x2,35 m che si affaccia sul balcone che si trova sul fronte sul retro. Nel soggiorno è presente un angolo cottura. Dal soggiorno si accede anche ad un disimpegno di circa 3,00 m² netti, da qui a sinistra, si accede ad una camera di circa 16,80 m² netti, è presente una finestra con dimensioni 1,70x1,40 m, inoltre è presente un bagno in camera di circa 4,57 m² netti. Dal disimpegno si accede ad una ulteriore stanza di circa 11,37 m² netti, è presente una finestra con dimensioni 1,30x1,40 m che si affaccia sul retro. Di fianco a questa vi è un bagno di circa 6,35 m² netti, è presente una portafinestra con dimensioni 0,90x2,35 m che si affaccia sul balcone che è presente sul retro.

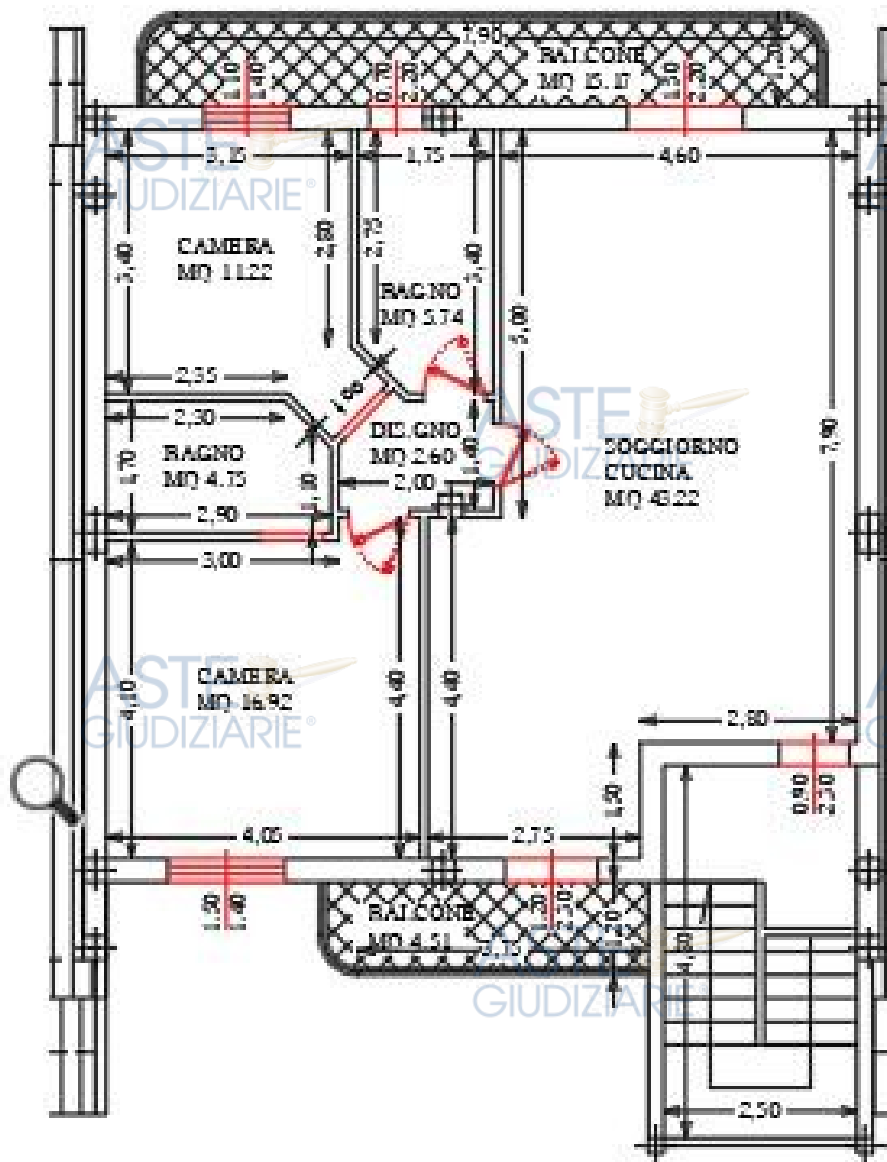


Il vano scala non è stato completato, mancano alcune opere di rifinitura e manca il parapetto delle rampe delle scale. Nelle rampe oltre il primo piano mancano le lastre in granito di rifinitura. L'immobile non risulta ultimato, i balconi sono privi di massetto e pavimentazione. All'interno manca il massetto e non è stata posata la pavimentazione, non sono presenti gli infissi interni. L'impianto elettrico risulta parzialmente realizzato, non sono presenti altri impianti.

La copertura è a falde per cui l'altezza interna è variabile, quella minima è di 2,60 m, quella massima è di 3,60 m.

Di seguito è inserita la planimetria dell'immobile come da progetto approvato con la Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098.





Planimetria generale di progetto

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. S.	Soggiorno	43,00	m ²	100%	43,00	m ²
	Disimpegno	3,00	m ²	100%	3,00	m ²
	Camera 1	16,80	m ²	100%	16,80	m ²
	Bagno 1	4,57	m ²	100%	4,57	m ²
	Camera 2	11,37	m ²	100%	11,37	m ²
	Bagno 2	6,35	m ²	100%	6,35	m ²
	Pareti interne	2,62	m ²	100%	2,62	m ²
	Pareti perimetrali	11,83	m ²	100%	11,83	m ²
	Balcone via Corrias	4,45	m ²	30%	1,34	m ²
	Balcone sul retro	9,90	m ²	30%	2,97	m ²
	Totale				103,85	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 103,85 m²

LOTTO N. 18

▪ **UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Corrias, snc





Foto aerea - Inquadramento

■ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 11

Categoria in corso di costruzione

Rendita 0,00 €

LOCALIZZAZIONE

L'area parcheggio oggetto di stima si trova al piano interrato, vi si accede dalla rampa carraia che si trova in via Corrias.

Il bene consiste in una area di parcheggio di circa 13,12 m².

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

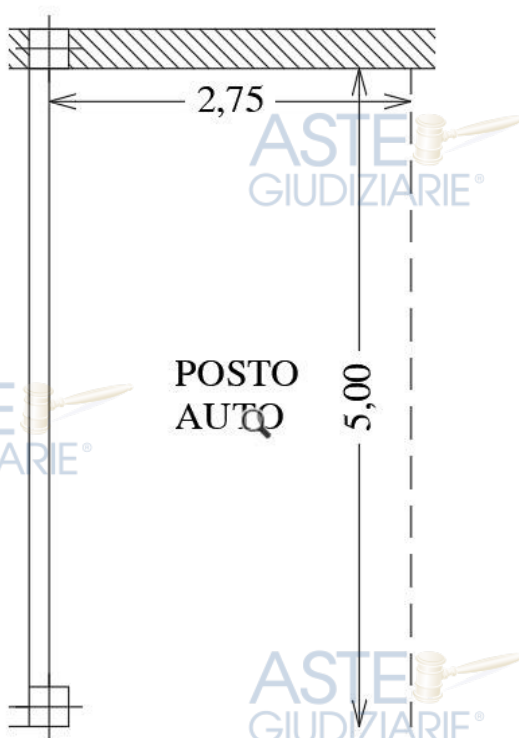


L'immobile è stato edificato a seguito della Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098 e Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0015305/2011 del 18/05/2011 prot. n. 1179.

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in battuto di cemento elicotterato. Attualmente sono presenti degli oggetti. Risulta delimitato su due lati da pareti in muratura mentre il lato destro non risulta identificato a terra da nessuna tracciatura. Su questo lato confina con il sub. 12.

Di seguito è inserita la planimetria dell'immobile come da progetto approvato con la Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098.



Planimetria generale di progetto



Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. I.	Area parcheggio	13,12	m ²	100%	13,12	m ²
	Totale				13,12	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 13,12 m²

LOTTO N. 19

▪ **UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Corrias, snc



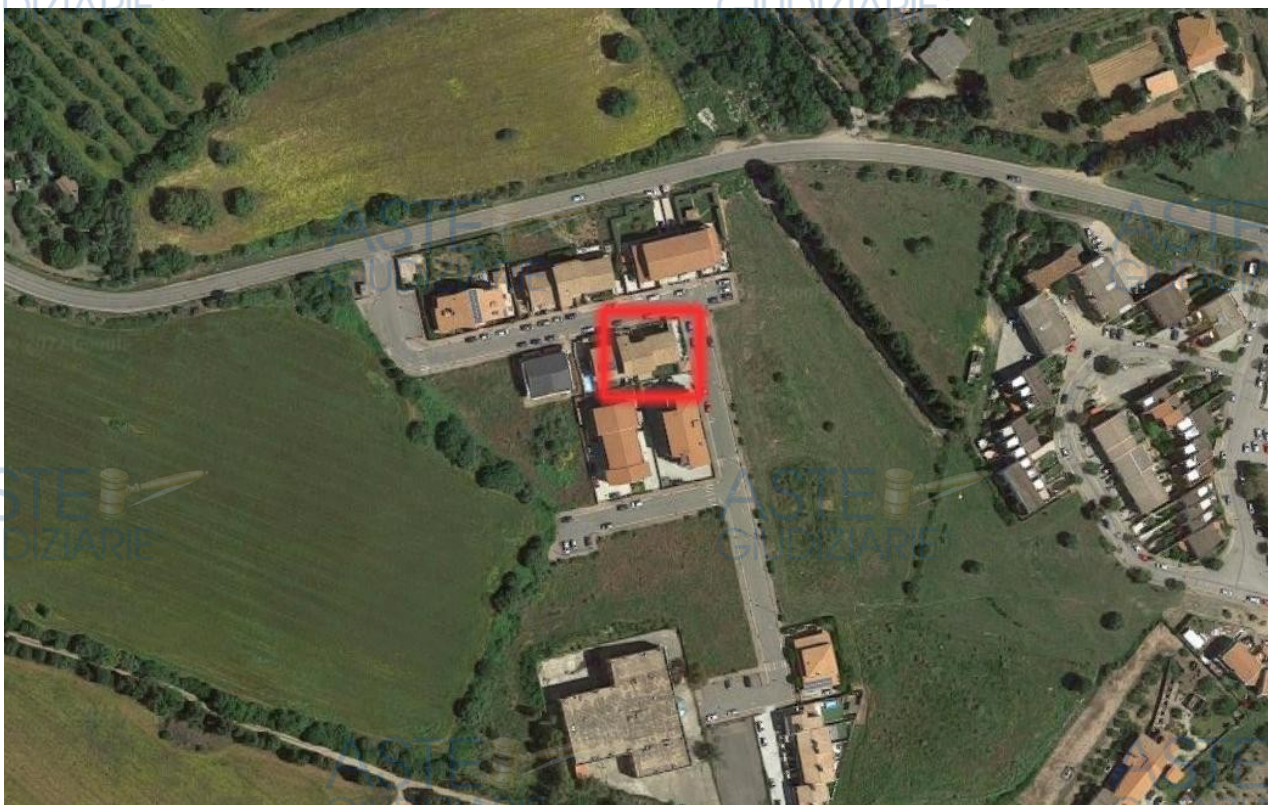


Foto aerea - Inquadramento

■ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 12

Categoria C6, Consistenza 14 m², Sup. Catastale 15,00 m²

Rendita 36,88 €

LOCALIZZAZIONE

L'area parcheggio oggetto di stima si trova al piano interrato, vi si accede dalla rampa carraia che si trova in via Corrias.

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

68/138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il bene consiste in una area di parcheggio di circa 14,00 m².

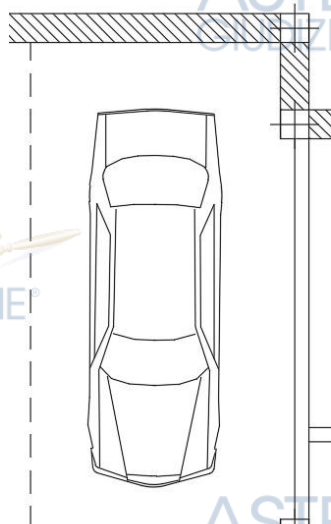
L'immobile è stato edificato a seguito della Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098 e Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0015305/2011 del 18/05/2011 prot. n. 1179.

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in battuto di cemento elicotterato. Attualmente sono presenti degli oggetti. Risulta delimitato su due lati da pareti in muratura mentre il lato sinistro non risulta identificato a terra da nessuna tracciatura. Su questo lato confina con il sub. 11.

Il bene risulta occupato ed intestato a Umberto Olla, la proprietà degli oggetti non è identificata.

Di seguito è inserita la planimetria dell'immobile come da progetto approvato con la Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098.



Planimetria generale di progetto

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

69/138



Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. I.	Area parcheggio	14,00	m ²	100%	14,00	m ²
	Totale				14,00	m ²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 14,00 m²

LOTTO N. 20

▪ **UBICAZIONE**

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, via Corrias, snc





Foto aerea - Inquadramento

■ DATI CATASTALI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 15

Categoria in corso di costruzione

Rendita 0,00 €

LOCALIZZAZIONE

L'area parcheggio oggetto di stima si trova al piano interrato, vi si accede dalla rampa carraia che si trova in via Corrias.

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -



Il bene consiste in una area di parcheggio di circa 42,73 m².

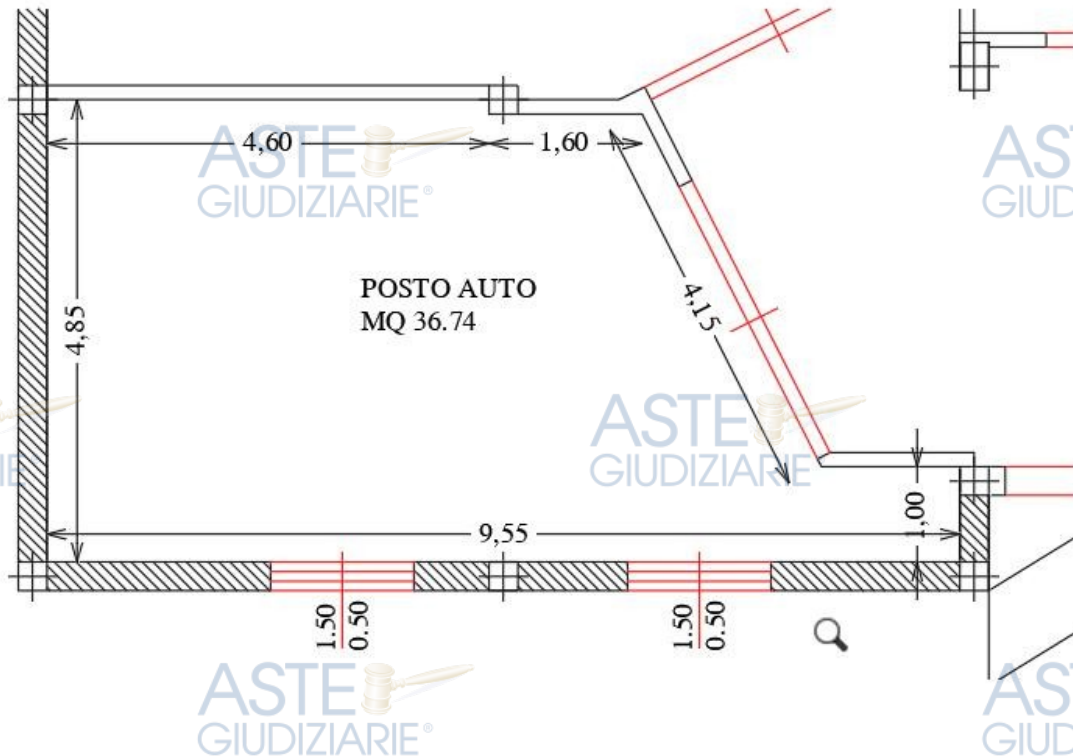
L'immobile è stato edificato a seguito della Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098 e Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0015305/2011 del 18/05/2011 prot. n. 1179.

■ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La pavimentazione è in battuto di cemento non completato. Attualmente è presente diversa attrezzatura edile. Risulta delimitato su tre lati da pareti in muratura mentre il lato frontale non risulta identificato a terra da nessuna tracciatura e questo rende difficile la perfetta identificazione della metratura del bene, dall'elaborato planimetrico sembrerebbe essere di dimensioni minori. Sono presenti due finestre, a vasistas prive di infissi, queste risultano essere di 2,05x0,70 m.

Di seguito è inserita la planimetria dell'immobile come da progetto approvato con la Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098.





Planimetria generale di progetto

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.

Calcolo delle superfici commerciali

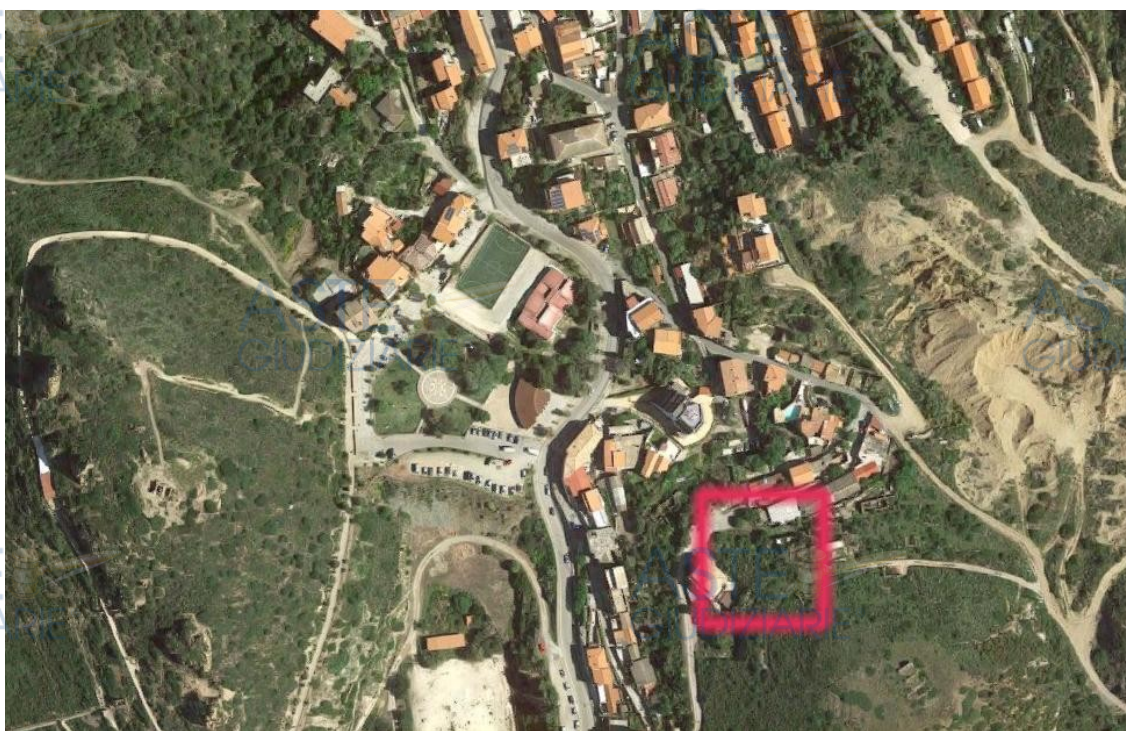
Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3 - Magazzini e locali di deposito						
Locale magazzino minore						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. I.	Area parcheggio	42,73	m ²	100%	42,73	m ²
	Totale				42,73	m²

Per cui la superficie commerciale totale del bene è: 42,73 m²

LOTTO N. 21

▪ UBICAZIONE

Provincia di Carbonia-Iglesias – Comune di Iglesias, Loc. Nebida



▪ DATI CATASTALI

Catasto Terreni

Comune Censuario di Iglesias (CA)

Foglio 119, Particella 295

Qualità classe area fabbricato demolito

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

74/138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Superficie: ARE 00 CA 25

Foglio 119, Particella 634

Qualità pascolo cespugliato classe 3

Superficie: ARE 01 CA 60

Foglio 119, Particella 917

Qualità pascolo cespugliato classe 3

Superficie: ARE 07 CA 36

Foglio 119, Particella 922

Qualità fabbricato rurale

Superficie: ARE 01 CA 01

LOCALIZZAZIONE

Le aree oggetto di stima si trovano lungo un costone nei pressi della zona centrale di Nebida. Vi si arriva da via Monte Carroccia imboccata dal lato corso Pan di Zuccherò, l'ultima parte della strada risulta in pendenza e realizzata in terra battuta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

75/138



Le aree sono caratterizzata da una pendenza rilevante, attualmente risultano interamente coperte da vegetazione spontanea per cui risulta di difficile accesso ed inoltre i beni non risultano identificabili con esattezza in quanto privi di recinzione.

Calcolo delle superfici commerciali

Ambiente	Sup. Lorde	
Particella 295	25,00	m ²
Particella 634	160,00	m ²
Particella 917	736,00	m ²
Particella 922	101,00	m ²
Totale	1.022,00	m²

Dalla sovrapposizione del foglio catastale ed il PRG si è rilevato che circa 410,00 m² ricadono in Zona B2 e che circa 614,00 m² ricadono in Zona I2S3. Per una indicazione più accurata delle superfici su indicate occorre procedere ad una riconfinazione dei beni attraverso il rilievo topografico.

La superficie commerciale totale del bene è: 1.022,00 m²

- 4) **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 rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

LOTTO N. 3

Identificato catastalmente nel Comune Censuario di Iglesias (CA) Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 9, si segnala che nella trascrizione del 22/11/2019, registro generale n. 33662, registro particolare n. 25430, sebbene gli estremi catastali lo identificano correttamente è riportato un indirizzo sbagliato in quanto il bene risulta essere sito in via G. Garibaldi, 51 invece che in via La Nurra, snc.

LOTTO N. 16

Identificato catastalmente nel Comune Censuario di Iglesias (CA) Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 5, si segnala che nella trascrizione del 22/11/2019, registro generale n. 33662, registro particolare n. 25430, sebbene gli estremi catastali lo identificano correttamente è riportato una destinazione d'uso non corretta ed inoltre risulta intestato a

LOTTO N. 19

Identificato catastalmente nel Comune Censuario di Iglesias (CA) Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 12, si segnala che nella trascrizione del 22/11/2019, registro generale n. 33662, registro particolare n. 25430, sebbene gli estremi catastali lo identificano correttamente è riportato una destinazione d'uso non corretta ed inoltre risulta intestato a

5) ***proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione: 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 semplici difformità;***

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

77/138

Per le difformità riscontrate tra lo stato di fatto (All. 04) e le planimetrie accatastate (All. 05) in alcuni casi è necessario procedere con gli aggiornamenti catastali, che in alcuni casi comporteranno la variazione della rendita catastale.

LOTTO N. 1

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via via Ortobene, 39, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 4, Particella 2392, Subalterno 4:

- nella planimetria catastale non viene indicata la seconda porta nel soggiorno;
- l'altezza interna rilevata è di 3,05 m e non 3,00 m.

LOTTO N. 2

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via Ortobene, 40, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Subalterno 2 e 3:

- nella planimetria catastale vi è una diversa distribuzione interna;
- di fatto c'è stato un frazionamento del locale con la creazione di due unità autonome;
- l'altezza interna rilevata varia da 2,15 m a 2,80 m, catastalmente è indicata in 3,00 m;
- nella planimetria catastale vi è una cancellata ed una parete a delimitare l'ingresso al cortile esterno, tale manufatto oggi è solo parzialmente esistente.

LOTTO N. 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via La Nurra, snc, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Subalterno 9:

- la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, l'attuale metratura è inferiore (circa 7,00 m²) a quella indicata in catasto (circa 18,72 m²).



LOTTO N. 5

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via La Nurra, 42, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Subalterno 17:

Abitazione di tipo civile A/2

- immobile accatastato come Abitazione di tipo civile, in realtà utilizzato come studio;
- nel sopralluogo non è stata rilevata la cucina;
- nella planimetria catastale non è stato indicato il gradino presente nel ripostiglio;
- il bagno ed il ripostiglio hanno altezze interne minori a quelle indicate in planimetria.

LOTTO N. 6

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via dei Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Subalterno 37:

- la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, in quanto la muratura perimetrale non è rettilinea ma è presente una nicchia.

LOTTO N. 8

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via dei Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Subalterno 53:

- la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, in quanto non sono stati inseriti i pilastri presenti nel perimetro dell'immobile;
- nella planimetria catastale è indicata una altezza interna di 2,40 m a fronte di una altezza rilevata di 2,50 m.

LOTTO N. 9

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via dei Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Subalterno 54:

- nella planimetria catastale è indicata una altezza interna di 2,40 m a fronte di una altezza rilevata di 2,50 m.

LOTTO N. 10

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via dei Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Subalterno 55:

- la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, in quanto non sono stati inseriti i pilastri presenti nel perimetro dell'immobile;
- nella planimetria catastale è indicata una altezza interna di 5,00 m a fronte di una altezza rilevata di 2,41 m.

LOTTO N. 11

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via dei Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Subalterno 57:

- la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, in quanto non sono stati inseriti i pilastri presenti nel perimetro dell'immobile;
- nella planimetria catastale è indicata una altezza interna di 2,40 m a fronte di una altezza rilevata di 2,50 m.

LOTTO N. 12

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via dei Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Subalterno 58:

- la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, in quanto non sono stati inseriti i pilastri presenti nel perimetro dell'immobile;
- nella planimetria catastale è indicata una altezza interna di 2,40 m a fronte di una altezza rilevata di 2,50 m.

LOTTO N. 18

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

80/138



Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Corrias, snc, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Subalterno 11:

- l'immobile pur essendo ultimato non è stato fatto il cambio di destinazione, attualmente è indicato in corso di costruzione, e non è stata inserita la planimetria.

LOTTO N. 19

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Corrias, snc, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Subalterno 12:

- nella planimetria catastale è indicata una altezza interna di 2,50 m a fronte di una altezza rilevata di 2,45 m.

- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del

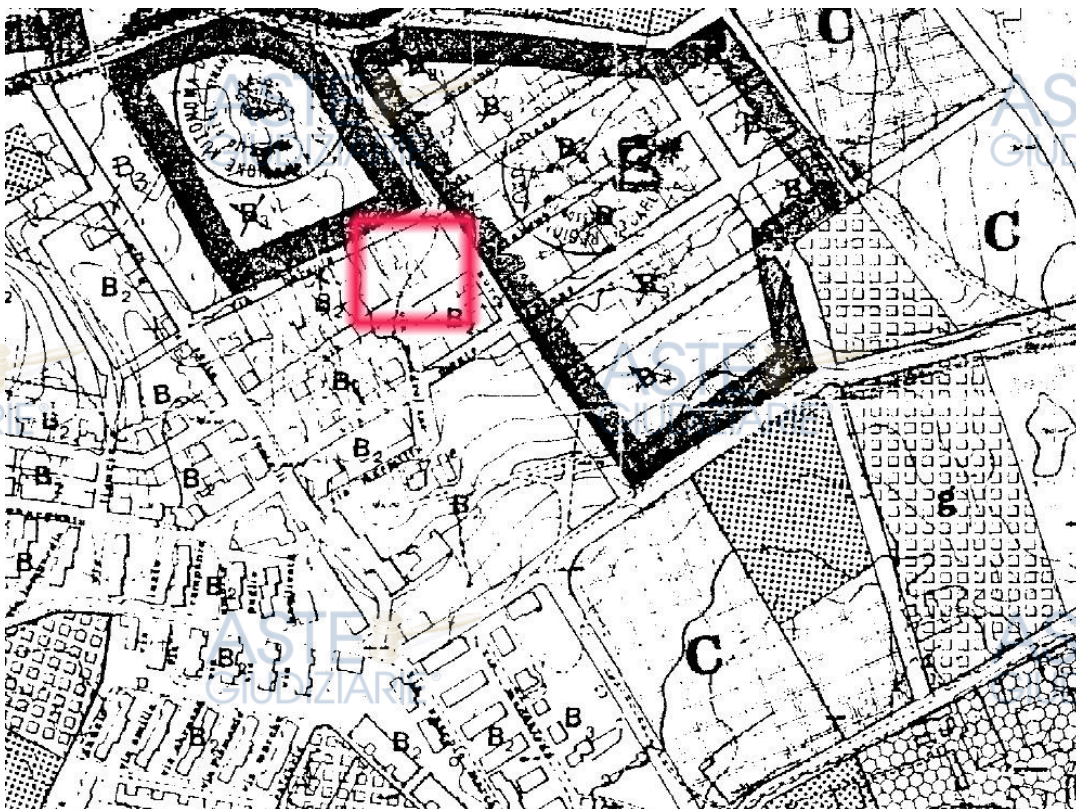


decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

LOTTO N. 1

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via via Ortobene, 39, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 4, Particella 2392, Subalterno 4:

Inquadramento urbanistico



Estratto del PUC

Il lotto è inquadrato all'interno del PRG vigente del Comune di Iglesias (CA) nella Zona B2 - Completamento Residenziale:

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Articolo 15. Zone omogenee.

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

1) Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4.

2)...

Articolo 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 (2).

Il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

-

- sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

....

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;

- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;

- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;

- un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;



- nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.

Vincoli presenti

Il lotto è interessato dal **Piano Paesistico Regionale**



Più precisamente dal seguente vincolo: Aree dell'organizzazione mineraria

Derivante dall'appartenenza dell'area al Bacino metallifero (art. 14 Ambito di Paesaggio) e rientrando nel perimetro del Parco Geominerario (DM 265/01).

Il vincolo implica quanto prescritto dai seguenti articoli:

▪ **Art. 9 - Disciplina dei beni identitari**

1. I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.
2. Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.
3. Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.



4. Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.

5. In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.

6. Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.

7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

▪ **Art. 57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale.**
Definizione

1. Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.

2. Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

▪ **Art. 58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale.**
Prescrizioni

1. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente;

2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale;
3. Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione;
4. La demolizione è prevista solo per le parti incongrue;
5. La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei piani urbanistici comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
6. I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi;
7. Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purché congruenti con il contesto.

Il sottoscritto CTU ha eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Iglesias una ricerca finalizzata al reperimento della documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Da tali indagini si è accertato che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dalle autorità competenti (Allegato 6):

- Nulla Osta per opere di sopraelevazione n. 108 del 04/06/1966, a seguito di tale titolo si è edificato il piano primo. Non è stata reperita la pratica per l'edificazione del piano terra;
- Nulla Osta per opere di sopraelevazione n. 61 del 28/08/1969, a seguito del quale è stato realizzato il piano secondo;
- Nulla Osta per modifica interna primo e secondo piano n. 339 del 01/12/1969;
- Autorizzazione n. 392/1987 del 02/02/1988, per la modifica della distribuzione interna.

Per quanto concerne l'Agibilità:

- Non è presente.

conformità urbanistica

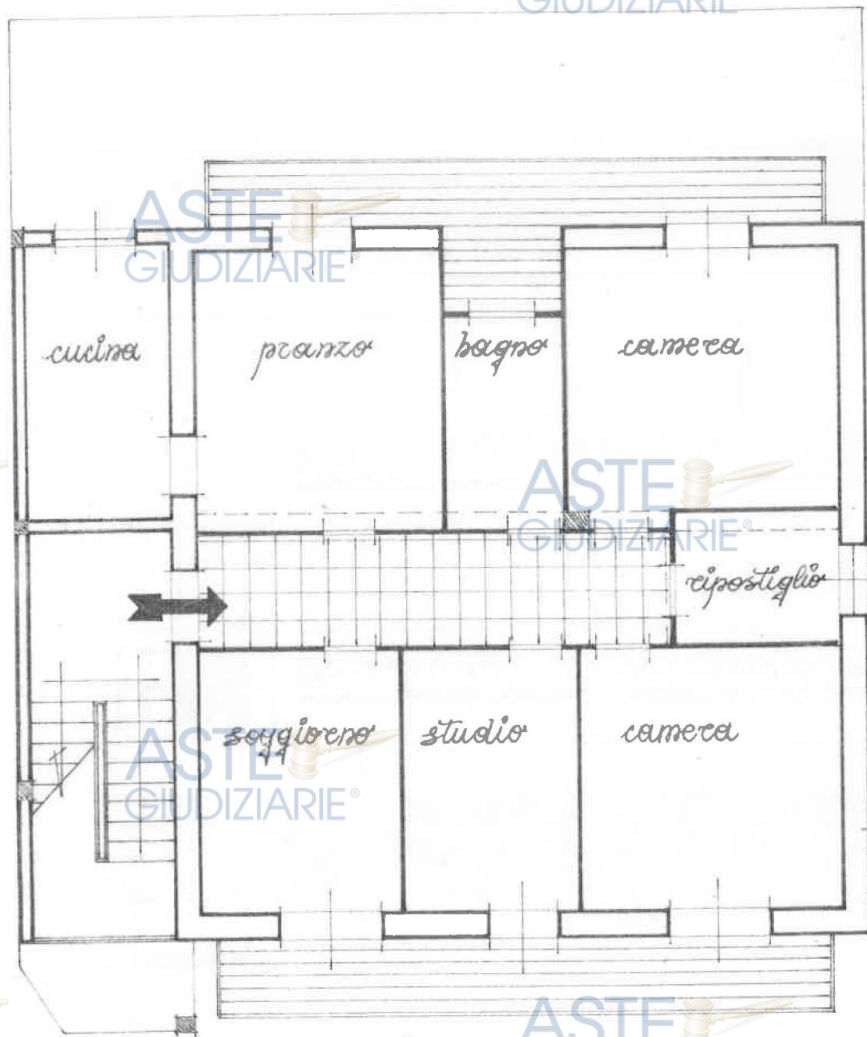
Nei progetti reperiti non sono dichiarate le quote per cui nulla si può dire sulla conformità delle dimensioni di progetto.

Alcuni dubbi si hanno sulla liceità del Nulla Osta n. 339 del 01/12/1969, in quanto a fronte di una richiesta per la sola modifica della distribuzione interna del primo e secondo piano si è rappresentata una variazione della copertura, infatti nel Nulla Osta precedente era prevista una copertura piana mentre in questo è prevista che sia a falde.

Oggi l'immobile risulta essere realizzato con copertura a falde.

Per quanto concerne più specificatamente l'immobile oggetto di perizia si segnala che il progetto prevede una variazione volumetrica in quanto viene aumentata la superficie del balcone sul retro a scapito delle dimensioni del bagno. Di seguito si riporta la planimetria di progetto.





Planimetria Nulla Osta n. 339 del 01-12-1969

Il Nulla Osta, come detto, prevedeva la sola variazioni della distribuzione interna e non variazioni di volume e per tale ragione il Titolo è da ritenersi nullo. Resta da accertare la possibilità di sanare la variazione della copertura ma tale verifica non è oggetto della presente CTU in quanto occorrerebbe poter verificare l'intero immobile.

Per cui per la definizione della conformità urbanistica ci riferisce al Nulla Osta n. 61 ed alla Autorizzazione n. 392/1987 del 02/02/1988.

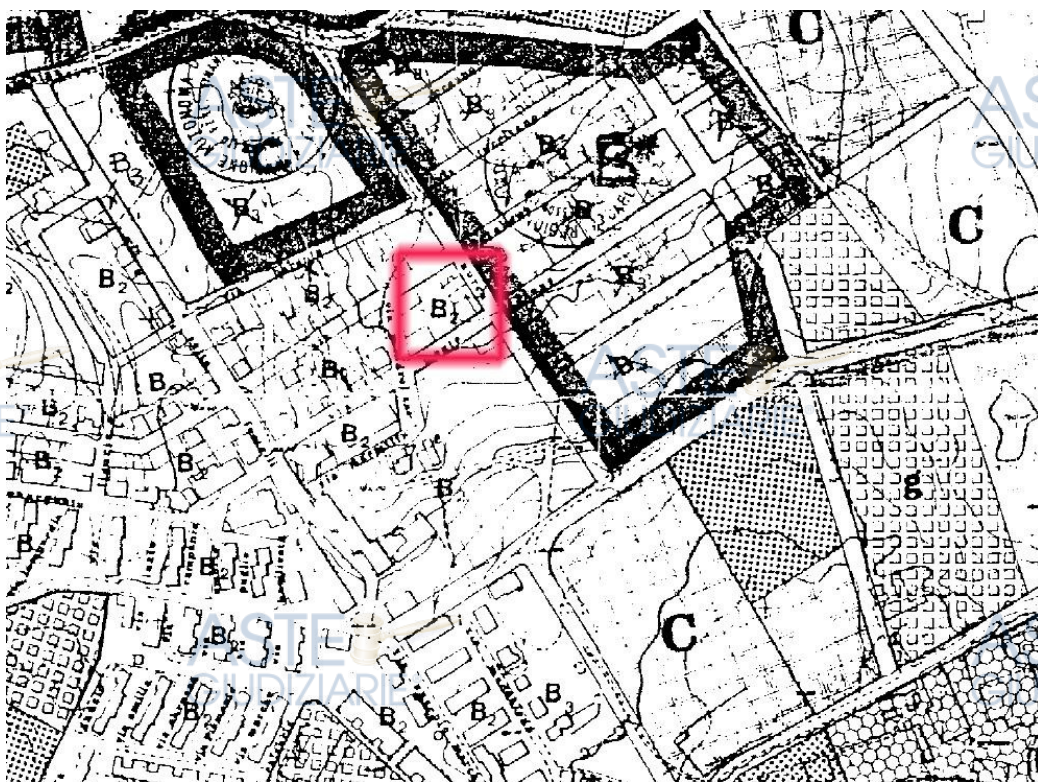
Dal confronto tra la planimetria approvata con l'Autorizzazione n. 392/1987 e lo stato di fatto (All. 04) si riscontrano delle variazioni che riguardano il bagno, è presente un tramezzo, e la zona giorno, è presente una seconda porta.

Sanabilità degli abusi

Per sanare lo stato di fatto occorre presentare una pratica di Mancata CILA ed, ai sensi del comma 7 dell'art. 15 "*Interventi di Edilizia Libera*", per questa tipologia di interventi è stabilito che per la mancata comunicazione vi sia una sanzione di 500,00 €. A questo importo occorre aggiungere la parcella del professionista che è quantificabile in un importo di 1.000,00 €.

DAL LOTTO N. 2 AL N. 5

INQUADRAMENTO URBANISTICO



Estratto del PUC

Il lotto è inquadrato all'interno del PRG vigente del Comune di Iglesias (CA) nella Zona B2 - Completamento Residenziale:

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

90/138



Articolo 15. Zone omogenee.

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

1) Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4.

2)...

Articolo 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 (2).

Il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

-

- sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

....

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;

- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;

- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;

- un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;



- nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.

Vincoli presenti

Il lotto è interessato dal **Piano Paesistico Regionale**



Più precisamente dal seguente vincolo: Aree dell'organizzazione mineraria

Derivante dall'appartenenza dell'area al Bacino metallifero (art. 14 Ambito di Paesaggio) e rientrando nel perimetro del Parco Geominerario (DM 265/01).

Il vincolo implica quanto prescritto dai seguenti articoli:

▪ **Art. 9 - Disciplina dei beni identitari**

1. I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.
2. Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.
3. Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.

4. Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Provincia, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.

5. In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.

6. Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.

7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

▪ **Art. 57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale.**
Definizione

1. Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.

2. Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

▪ **Art. 58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale.**
Prescrizioni

1. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente;

2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale;
3. Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione;
4. La demolizione è prevista solo per le parti incongrue;
5. La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei piani urbanistici comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
6. I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi;
7. Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purché congruenti con il contesto.

Il sottoscritto CTU ha eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Iglesias una ricerca finalizzata al reperimento della documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Da tali indagini si è accertato che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dalle autorità competenti (Allegato 6):

- Concessione Edilizia n. 131 del 04/09/1985, tale concessione non è stata reperita durante l'accesso agli atti effettuato;
- Concessione di Edificare n. 115 del 10/07/1987, si tratta di una modifica in corso d'opera.

Per quanto concerne l'Agibilità:

- Non è presente.

LOTTO N. 2

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via Ortobene, 40, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Subalterno 2 e 3

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

95/138

conformità urbanistica

Il bene, il sub. 3, dal punto di vista urbanistico, è stato frazionato in tre unità immobiliari distinte, un garage, un magazzino, e l'altra si presume sia ugualmente un garage, non è stato possibile appurare la circostanza in quanto non oggetto di perizia.

Tali modifiche hanno comportato una diversa distribuzione interna ed una diversa consistenza del bene.

Per poter accedere alla cantina è stata realizzato un accesso sulla rampa carraia, dove, in progetto, era prevista una finestra. Inoltre non è stata rilevata una seconda finestra che era prevista in progetto, sempre sul lato della rampa carraia. Nel magazzino, all'ingresso, per poter superare il dislivello presente tra l'esterno e l'interno, è stata realizzata una rampa di scale con pianerottolo, al suo interno era previsto un bagno che non è stato riscontrato, vi è, dislocato diversamente, uno sgabuzzino.

Gli accessi al garage non sono conformi al progetto approvato. La sua altezza interna sarebbe dovuta essere di 3 m invece risulta essere di 2,80 m, nel locale magazzino 2 è di 2,15 m. Non è presente la finestra nel locale magazzino 3.

Nel cortile esterno (sub. 2) è stata rilevata solo in parte la parete muraria con cancello carraio che avrebbe dovuto separare la parte di pertinenza esclusiva da quella condominiale. Tale parte è stata traslata essendo stato ridotto il fronte di proprietà Borto su questo lato dell'immobile, conseguentemente si è ridotta anche la porzione di cortile esclusivo che era previsto in progetto.

Sanabilità degli abusi

Per sanare lo stato di fatto occorre presentare una pratica di Mancata SCIA, ed, ai sensi del comma 6 dell'art. 14 *"Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa"*, per questa tipologia di interventi è stabilito che *"sono quelle previste dalle vigenti disposizioni per le opere eseguite in assenza e/o in difformità dal permesso di costruire"*, per cui si rende necessario un accertamento di conformità. Le altre non conformità si presume risalgano al momento dell'edificazione del bene. Inoltre essendo l'area vincolata



dal Piano Paesistico Regionale occorre ottenere un accertamento di compatibilità paesaggistica.

È quantificabile un importo di 2.000,00 € per gli oneri di costruzione e di urbanizzazione, a questo importo occorre aggiungere la parcella del professionista che è quantificabile in un importo di 2.500,00 €.

LOTTO N. 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via La Nurra, snc, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 9

conformità urbanistica

Il bene, dal punto di vista urbanistico, sarebbe dovuto essere un box auto ma in fase di costruzione vi è stata una traslazione dei quattro box auto previsti, fino ad occupare una parte del sub. 3, come indicato nella descrizione del lotto 2. Per cui in questa zona è stata realizzata una area scoperta delle dimensioni di circa 7,00²mla superficie libera, a causa dell'autoclave condominiale si riduce a circa 5,23 m². Dal punto di vista catastale è indicata una superficie di 18,72 m².

Sanabilità degli abusi

Per sanare lo stato di fatto occorre presentare una pratica di Mancata SCIA a causa della modifica del volume dell'edificato per la realizzazione del corpo dei box auto, ed, ai sensi del comma 6 dell'art. 14 *"Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa"*, per questa tipologia di interventi è stabilito che *"sono quelle previste dalle vigenti disposizioni per le opere eseguite in assenza e/o in difformità dal permesso di costruire"*, per cui si rende necessario un accertamento di conformità. Inoltre essendo l'area vincolata dal Piano Paesistico Regionale occorre ottenere un accertamento di compatibilità paesaggistica.

È quantificabile un importo di 3.500,00 € per gli oneri di costruzione e di urbanizzazione, a questo importo occorre aggiungere la parcella del professionista che è quantificabile in un importo di 2.800,00 €.

LOTTO N. 4

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via La Nurra, snc, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 11

conformità urbanistica

Il bene, dal punto di vista urbanistico, sarebbe dovuto essere un posto auto scoperto posizionato in corrispondenza del solaio che avrebbe dovuto coprire il sub. 9 ma, come indicato nel punto precedente (lotto 3), in fase di costruzione vi è stata una traslazione dei quattro box del piano seminterrato. Per cui anche quest'area è stata conseguentemente traslata ed è quindi possibile che vi sia una riduzione della superficie del posto auto. Non è stato possibile accertare tale circostanza in quanto i diversi posti auto presenti non sono delimitati. Dal punto di vista catastale vi è una superficie di 11,00 m² ma non è stata rilevata la tracciatura dell'area.

Sanabilità degli abusi

Per la sanabilità di tale bene occorre riferirsi a quanto indicato per il lotto 3 in quanto trattasi di area scoperta.

LOTTO N. 5

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via La Nurra, snc, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 17

conformità urbanistica

Il bene, dal punto di vista urbanistico e catastale, ha destinazione residenziale, ma dal sopralluogo è stata rilevata una destinazione ad uso studio. Inoltre è stata rilevata una altezza interna del bagno di circa 2,30 m, per cui insufficiente, essendo prescritta dalla normativa una altezza minima interna di 2,40 m. Per cui allo stato attuale non può avere destinazione residenziale, a tale scopo occorre realizzare un bagno oppure occorre procedere con un cambio di destinazione a magazzino.

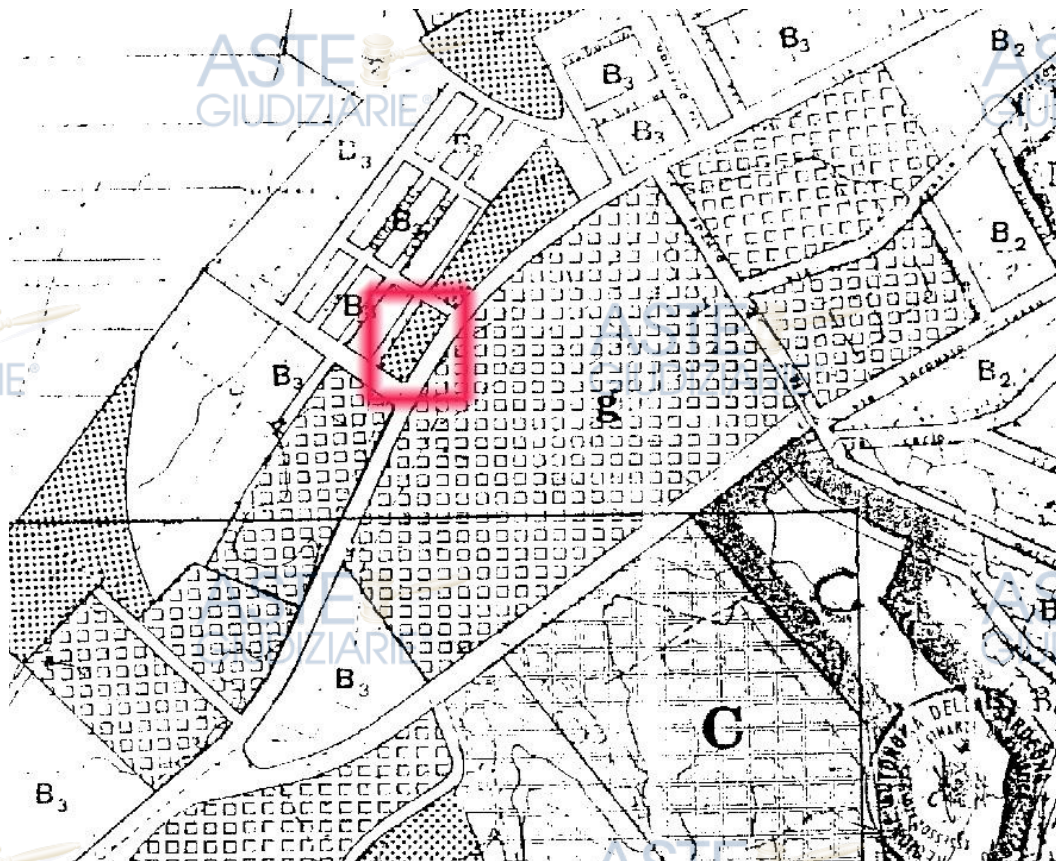
Sanabilità degli abusi

Per sanare lo stato di fatto occorre presentare una pratica di CILA per cambio di destinazione d'uso o per diversa distribuzione interna.

In questa sede verranno quantificati solo gli importi legati al tecnico in quanto ci sono diverse possibilità per sanare l'immobile, questi sono quantificabili in un importo di 1.000,00 €.

DAL LOTTO N. 6 AL N. 11

INQUADRAMENTO URBANISTICO



Estratto del PUC

Il lotto è inquadrato all'interno del PRG vigente del Comune di Iglesias (CA) nella Zona B2 - Completamento Residenziale:

Articolo 15. Zone omogenee.

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

1) *Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4.*

2)...

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

100/138

Articolo 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 (2).

Il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

-

- sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

-

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;
- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;
- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;
- un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;
- nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;



- idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.

Vincoli presenti

Il lotto è interessato dal **Piano Paesistico Regionale**



- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

102/138



Più precisamente dal seguente vincolo: Aree dell'organizzazione mineraria
Derivante dall'appartenenza dell'area al Bacino metallifero (art. 14 Ambito di
Paesaggio) e rientrando nel perimetro del Parco Geominerario (DM 265/01).

Il vincolo implica quanto prescritto dai seguenti articoli:

▪ **Art. 9 - Disciplina dei beni identitari**

1. I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.
2. Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.
3. Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.
4. Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.
5. In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.
6. Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.
7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.



▪ **Art. 57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale.**

Definizione

1. Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.
2. Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

▪ **Art. 58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale.**

Prescrizioni

1. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente;
2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale;
3. Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione;
4. La demolizione è prevista solo per le parti incongrue;
5. La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei piani urbanistici comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
6. I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi;
7. Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purché congruenti con il contesto.

Il sottoscritto CTU ha eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Iglesias una ricerca finalizzata al reperimento della documentazione relativa all'immobile oggetto

di pignoramento. Da tali indagini si è accertato che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dalle autorità competenti (Allegato 6):

- Concessione Edilizia n. 143 del 03/07/2002;
- Concessione Edilizia in Variante n. 62 del 02/05/2005.

Per quanto concerne l'Agibilità:

- Non è presente.

LOTTO N. 6

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 37

conformità urbanistica

Il bene, dal punto di vista urbanistico, sarebbe dovuto essere un posto auto in quanto le aree ai piani interrati - 1 e - 2, in progetto, hanno come destinazione d'uso parcheggi e gli spazi sono privi di pareti divisorie. In fase realizzativa sono state realizzate una serie di cantine e box auto.

Sanabilità degli abusi

Per sanare lo stato di fatto occorre innanzitutto verificare se la presenza delle numerose cantine realizzate rendono gli spazi di parcheggio insufficienti a verificare gli standard richiesti dalla normativa. Tale verifica esula dall'incarico ricevuto, in quanto sarebbero necessarie delle verifiche che non rientrano nelle prerogative attribuitomi dall'incarico ricevuto, occorrerebbe fare un rilievo generale dei beni presenti.

Ipotizzando che gli spazi di parcheggio siano sufficienti a verificare gli standard urbanistici, per sanare l'immobile occorre presentare un pratica di Mancata SCIA, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico. Occorre verificare se la presenza di tali immobili incidano sul CPI (Certificato di Prevenzione Incendi), in tal cosa occorrerebbe verificarne i costi da sostenere per la sua modifica o il suo ottenimento.

LOTTO N. 7

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 49

conformità urbanistica

Il bene, dal punto di vista urbanistico, sarebbe dovuto essere un posto auto in quanto le aree ai piani interrati - 1 e - 2, in progetto, hanno come destinazione d'uso parcheggi e gli spazi sono privi di pareti divisorie. In fase realizzativa sono state realizzate una serie di cantine e box auto.

Sanabilità degli abusi

Per sanare lo stato di fatto occorre innanzitutto verificare se la presenza delle numerose cantine realizzate rendono gli spazi di parcheggio insufficienti a verificare gli standard richiesti dalla normativa. Tale verifica esula dall'incarico ricevuto, in quanto sarebbero necessarie delle verifiche che non rientrano nelle prerogative attribuitomi dall'incarico ricevuto, occorrerebbe fare un rilievo generale dei beni presenti.

Ipotizzando che gli spazi di parcheggio siano sufficienti a verificare gli standard urbanistici, per sanare l'immobile occorre presentare un pratica di Mancata SCIA, si deve

far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico. Occorre verificare se la presenza di tali immobili incidano sul CPI (Certificato di Prevenzione Incendi), in tal cosa occorrerebbe verificarne i costi da sostenere per la sua modifica o il suo ottenimento.

LOTTO N. 8

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 53

conformità urbanistica

Il bene, dal punto di vista urbanistico, sarebbe dovuto essere un posto auto in quanto le aree ai piani interrati - 1 e - 2, in progetto, hanno come destinazione d'uso parcheggi e gli spazi sono privi di pareti divisorie. In fase realizzativa sono state realizzate una serie di cantine e box auto. L'altezza interna del piano è di 2,50 m invece che 2,40 m previsti in progetto.

Sanabilità degli abusi

Anche in questo caso occorrerebbe verificare la sussistenza degli standard urbanistici per quanto riguarda le aree destinate a parcheggi viste le dimensioni del box auto. Tale verifica esula dall'incarico ricevuto, in quanto sarebbero necessarie delle verifiche che non rientrano nelle prerogative attribuitomi dall'incarico ricevuto, occorrerebbe fare un rilievo generale dei beni presenti.

Ipotizzando che gli spazi di parcheggio siano sufficienti a verificare gli standard urbanistici, per sanare l'immobile occorre presentare un pratica di Mancata SCIA, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non

sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico. Occorre verificare se la presenza di tali immobili incidano sul CPI (Certificato di Prevenzione Incendi), in tal cosa occorrerebbe verificarne i costi da sostenere per la sua modifica o il suo ottenimento.

LOTTO N. 9

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 54

conformità urbanistica

Il bene, dal punto di vista urbanistico, sarebbe dovuto essere un posto auto in quanto le aree ai piani interrati - 1 e - 2, in progetto, hanno come destinazione d'uso parcheggi e gli spazi sono privi di pareti divisorie. In fase realizzativa sono state realizzate una serie di cantine e box auto. L'altezza interna del piano è di 2,50 m invece che 2,40 m previsti in progetto.

Sanabilità degli abusi

Anche in questo caso occorrerebbe verificare la sussistenza degli standard urbanistici per quanto riguarda le aree destinate a parcheggi viste le dimensioni del box auto. Tale verifica esula dall'incarico ricevuto, in quanto sarebbero necessarie delle verifiche che non rientrano nelle prerogative attribuitomi dall'incarico ricevuto, occorrerebbe fare un rilievo generale dei beni presenti.

Ipotizzando che gli spazi di parcheggio siano sufficienti a verificare gli standard urbanistici, per sanare l'immobile occorre presentare una pratica di Mancata SCIA, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a

SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico. Occorre verificare se la presenza di tali immobili incidano sul CPI (Certificato di Prevenzione Incendi), in tal cosa occorrerebbe verificarne i costi da sostenere per la sua modifica o il suo ottenimento.

LOTTO N. 10

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 55

conformità urbanistica

Il bene, dal punto di vista urbanistico, sarebbe dovuto essere un posto auto in quanto le aree ai piani interrati - 1 e - 2, in progetto, hanno come destinazione d'uso parcheggi e gli spazi sono privi di pareti divisorie. In fase realizzativa sono state realizzate una serie di cantine e box auto.

Sanabilità degli abusi

Per sanare lo stato di fatto occorre innanzitutto verificare se la presenza delle numerose cantine realizzate rendono gli spazi di parcheggio insufficienti a verificare gli standard richiesti dalla normativa. Tale verifica esula dall'incarico ricevuto, in quanto sarebbero necessarie delle verifiche che non rientrano nelle prerogative attribuite dall'incarico ricevuto, occorrerebbe fare un rilievo generale dei beni presenti.

Ipotizzando che gli spazi di parcheggio siano sufficienti a verificare gli standard urbanistici, per sanare l'immobile occorre presentare una pratica di Mancata SCIA, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 €

contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico. Occorre verificare se la presenza di tali immobili incidano sul CPI (Certificato di Prevenzione Incendi), in tal cosa occorrerebbe verificarne i costi da sostenere per la sua modifica o il suo ottenimento.

LOTTO N. 11

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 57

conformità urbanistica

Il bene, dal punto di vista urbanistico, sarebbe dovuto essere un posto auto in quanto le aree ai piani interrati - 1 e - 2, in progetto, hanno come destinazione d'uso parcheggi e gli spazi sono privi di pareti divisorie. In fase realizzativa sono state realizzate una serie di cantine e box auto. L'altezza interna del piano è di 2,50 m invece che 2,40 m previsti in progetto.

Sanabilità degli abusi

Anche in questo caso occorrerebbe verificare la sussistenza degli standard urbanistici per quanto riguarda le aree destinate a parcheggi viste le dimensioni del box auto. Tale verifica esula dall'incarico ricevuto, in quanto sarebbero necessarie delle verifiche che non rientrano nelle prerogative attribuitomi dall'incarico ricevuto, occorrerebbe fare un rilievo generale dei beni presenti.

Ipotizzando che gli spazi di parcheggio siano sufficienti a verificare gli standard urbanistici, per sanare l'immobile occorre presentare una pratica di Mancata SCIA, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di

1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico. Occorre verificare se la presenza di tali immobili incidano sul CPI (Certificato di Prevenzione Incendi), in tal cosa occorrerebbe verificarne i costi da sostenere per la sua modifica o il suo ottenimento.

LOTTO N. 12

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 58

conformità urbanistica

Il bene, dal punto di vista urbanistico, sarebbe dovuto essere un posto auto in quanto le aree ai piani interrati - 1 e - 2, in progetto, hanno come destinazione d'uso parcheggi e gli spazi sono privi di pareti divisorie. In fase realizzativa sono state realizzate una serie di cantine e box auto. L'altezza interna del piano è di 2,50 m invece che 2,40 m previsti in progetto.

Sanabilità degli abusi

Anche in questo caso occorrerebbe verificare la sussistenza degli standard urbanistici per quanto riguarda le aree destinate a parcheggi viste le dimensioni del box auto. Tale verifica esula dall'incarico ricevuto, in quanto sarebbero necessarie delle verifiche che non rientrano nelle prerogative attribuitomi dall'incarico ricevuto, occorrerebbe fare un rilievo generale dei beni presenti.

Ipotizzando che gli spazi di parcheggio siano sufficienti a verificare gli standard urbanistici, per sanare l'immobile occorre presentare una pratica di Mancata SCIA, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico. Occorre verificare se la presenza di

tali immobili incidano sul CPI (Certificato di Prevenzione Incendi), in tal cosa occorrerebbe verificarne i costi da sostenere per la sua modifica o il suo ottenimento.

LOTTO N. 13

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 63

conformità urbanistica

Nel progetto approvato non è chiara la destinazione degli spazi antistanti l'ingresso al piano terra ma la destinazione appare compatibile con l'area, anche se occorre segnalare che tali spazi non sono stati indicati tra quelli per il calcolo degli standard urbanistici dei parcheggi.

LOTTO N. 14

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Catalani, 19, identificato al Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 14, Particella 1428, Sub. 64.

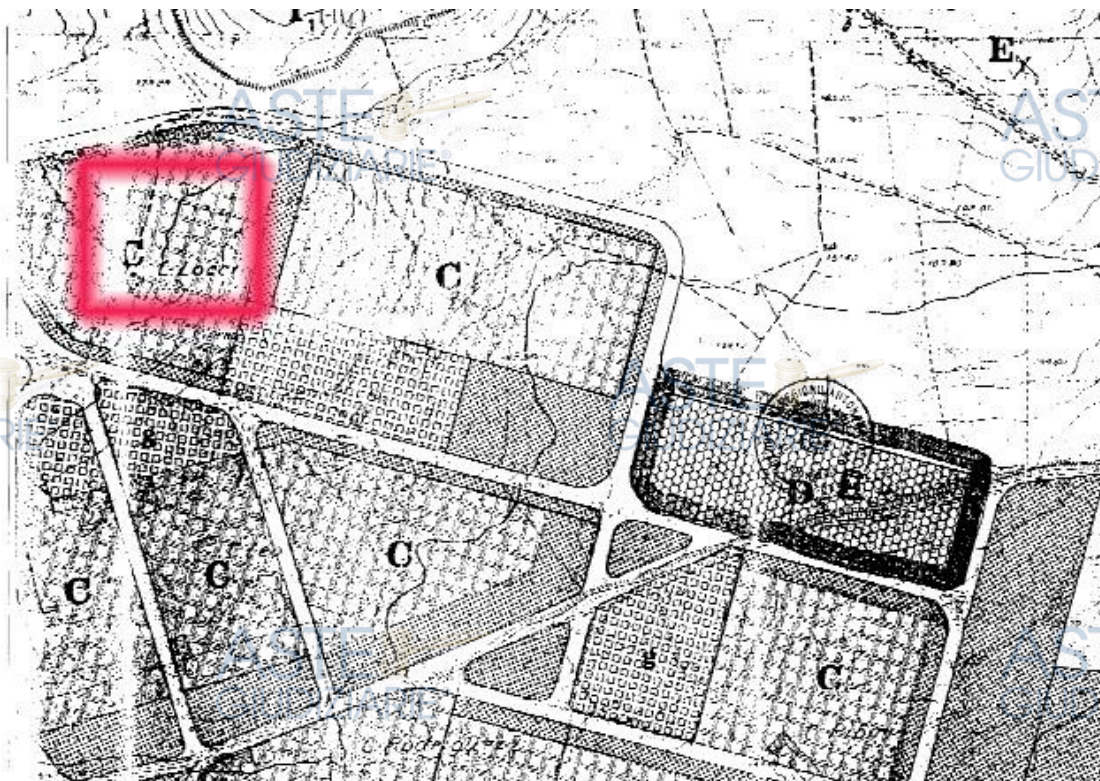
conformità urbanistica

Si tratta dell'area destinata agli spazi di manovra antistante l'ingresso al piano terra e per tale ragione non ha alcun valore commerciale e non risulta commercializzabile.

Si chiarisce che anche in questo caso nel progetto approvato non è chiara la destinazione degli spazi antistanti l'ingresso al piano terra ma la destinazione appare compatibile con l'area, anche se occorre segnalare che tali spazi non sono stati indicati tra quelli per il calcolo degli standard urbanistici dei parcheggi.

LOTTE DAL N. 15 AL N. 20

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Corrias, snc, identificato al Catasto Fabbricati Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 1

Inquadramento urbanistico**Estratto del PUC**

Il lotto è inquadrato all'interno del PRG vigente del Comune di Iglesias (CA) nella Zona C - Completamento Residenziale:

Articolo 15. Zone omogenee.

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

1) ...

2) *Zona C: le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare.*

Articolo 17. Zona C: l'unità residenziale.

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

113/138

Il P.R.G. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate da dotare oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria:

- 1) per lo sport e il tempo libero: campo per bambini, campo per ragazzi, campo per adulti, palestra, piscina, parco pubblico;*
- 2) per l'istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo;*
- 3) per la sanità: ambulatorio;*
- 4) sociali, culturali e religiose: centro sociale, centro culturale e biblioteca, chiesa;*
- 5) mercantili e per la pubblica amministrazione: gruppo negozi, mercato rionale, uffici.*

L'edificabilità nell'ambito delle unità residenziali deve essere coordinata da piani particolareggiati o da piani di lottizzazione convenzionati, che comprenda tutte le aree, comprese nel perimetro di minimo intervento della sottozona rappresentato negli elaborati grafici del P.R.G.

I piani particolareggiati (ovvero le lottizzazioni), devono formulare la sistemazione urbanistica dell'area, e, sulla base delle linee del P.R.G. e delle presenti norme, devono specificare le superfici edificabili, le superfici pubbliche per il verde, per i servizi e per la sosta, la viabilità principale e secondaria, secondo gli standard urbanistici definiti nel successivo articolo 18.

Al fine di garantire la più efficace integrazione sociale dei cittadini, i piani particolareggiati (ovvero le lottizzazioni) devono sempre riservare il 20% delle superfici edificabili (nelle quali potersi realizzare il 20% dell'intero volume edificabile del piano stesso) per Edilizia Economica e Popolare da costruirsi ai sensi delle leggi speciali di settore (167 - 865 - altre). Sulle superfici così riservate l'Amministrazione Comunale deve predisporre un programma esecutivo di intervento che costituirà parte integrante degli stessi piani particolareggiati.

Articolo 18. Zona C: standard urbanistici e tipologie.

Nella zona C sono valide le seguenti norme:

- if territoriale: 1,50 mc/mq*

- superfici edificabili: 55,0%
- superfici per verde pubblico: 13,5%
- superfici per servizi pubblici: 13,5%
- superfici per viabilità e sosta pubblica: 18,0%
- if fondiario residenziale: 2,45 mc/mq

Le tipologie edilizie sono libere, nel rispetto degli standard urbanistici. Esse devono tuttavia rispondere a requisiti di funzionalità secondo le necessità degli abitanti e concorrere a definire un disegno urbano di coerente unitarietà compositiva. Il Piano Particolareggiato (ovvero il piano di lottizzazione) riferito all'unità minima di intervento rappresentata in cartografia, definirà le norme speciali per l'attuazione, tenute presenti le disposizioni legislative vigenti. Per i comparti meglio specificati in planimetria il volume totale, per ogni singolo comparto, non dovrà superare quello calcolato sulla base dell'indice territoriale applicato all'ambito indicato come "Zona C". Gli standard urbanistici relativi all'intero comparto dovranno comprendere, oltre quelli già previsti per le zone C anche gli spazi pubblici individuati in cartografia; i relativi proprietari avranno pertanto diritto a far parte del comparto medesimo in quota proporzionale alla superficie originaria del terreno posseduto. Con riguardo alla situazione esistente alla data di approvazione della presente norma, previa verifica della quantità minima per spazi pubblici di cui agli art. 6 e 7 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica R.A.S. 20 dicembre 1983, n°2266/U, le superfici per servizi pubblici, in eccedenza rispetto a quelle individuate applicando quanto disposto nel 1° comma del presente articolo, potranno rendersi disponibili per strutture destinate a servizi generali da realizzarsi a cura di soggetti pubblici di carattere locale. I volumi per dette strutture potranno essere superiori a quelli realizzabili nel singolo comparto, ma dovranno rientrare nei limiti volumetrici imposti dalla concentrazione delle superfici rese disponibili, con le modalità di cui al comma precedente, in tutti i comparti di zona C già attuati. Gli oneri necessari per il potenziamento delle infrastrutture di cui al punto 2 del già citato art. 8 del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica R.A.S. 20 dicembre 1983, n°2266/U, saranno a carico



totale dei soggetti pubblici che realizzano le strutture destinate a servizi generali di cui al comma precedente.

Articolo 19. Zona C: programmi operativi.

L'attuazione del P.R.G. nella zona C subordinata alla approvazione dei P.P.A. di cui all'articolo 2 della L.R. 28 aprile 1978, n° 30.

Vincoli presenti

Il lotto è interessato dal **Piano Paesistico Regionale**



Più precisamente dal seguente vincolo: Aree dell'organizzazione mineraria
Derivante dall'appartenenza dell'area al Bacino metallifero (art. 14 Ambito di
Paesaggio) ed Art. 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione.

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

116/138



Il vincolo implica quanto prescritto dai seguenti articoli:

▪ **Art. 9 - Disciplina dei beni identitari**

1. I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.
2. Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.
3. Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.
4. Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.
5. In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.
6. Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.
7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

▪ **Art. 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione**

1. Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti



da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.

2. In particolare tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.

3. Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:

- a. colture arboree specializzate;
- b. impianti boschivi artificiali;
- c. colture erbacee specializzate;

Il sottoscritto CTU ha eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Iglesias una ricerca finalizzata al reperimento della documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Da tali indagini si è accertato che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dalle autorità competenti (Allegato 6):

- Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0014356/2011 del 10/05/2011 prot. n. 1098;
- Dichiarazione Unica Autocertificativa, prot. n. 0015305/2011 del 18/05/2011 prot. n. 1179.

Per quanto concerne l'Agibilità:

- Non è presente.

LOTTO DAL N. 15 AL N. 20

Le unità edilizie sono state realizzate ad una distanza dai confini diversa da quella dichiarata nel progetto approvato, essendo un intervento che riguarda l'intero edificio

nella presente perizia non si entra nel merito di questa problematica rilevata. Si precisa che le NTA del PRG del Comune di Iglesias non prescrivono per l'area di intervento distanze minime da rispettare.

LOTTO N. 15

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via Corrias, snc, identificato al Catasto Fabbricati Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 1

conformità urbanistica

Il bene non è stato l'ultimato, occorre eseguire la posa del massetto interno, si presume che la sua ultimazione porterà l'altezza interna a 2,70 m come da progetto, ed occorre completare la sistemazione dell'area esterna sul retro che si presume porterà la quota interna dell'immobile a + 0,25 cm come da progetto approvato. Inoltre non sono state realizzate le tettoie nei due prospetti.

LOTTO N. 16

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via Corrias, snc, identificato al Catasto Fabbricati Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 5

conformità urbanistica

Il bene presenta alcune non conformità rispetto al progetto approvato in quanto è stata realizzata una diversa distribuzione interna, la cucina è stata realizzata di dimensioni maggiori, sono variate le dimensioni di quasi tutti gli infissi esterni ed infine è stata realizzata una maggiore altezza interna. In particolare quest'ultima modifica comporta una variazione volumetrica, occorrerebbe eseguire una verifica su tutto lo stabile per poter valutare se la variazione volumetrica generata è contenuta all'interno della volumetria residua presente. Per la sanabilità dell'immobile si presuppone che lo sia in quanto tale accertamento esula dalle competenze dello scrivente in quanto occorrerebbe eseguire

delle verifiche su immobili che non fanno parte dell'esproprio e perché la variazione volumetrica è ridotta rispetto a quella residua.

Sanabilità degli abusi

Per sanare l'immobile occorre presentare un pratica di Mancata SCIA, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 2.000,00 € per la parcella professionale del tecnico. Inoltre essendo l'area vincolata dal Piano Paesistico Regionale occorre ottenere un accertamento di compatibilità paesaggistica.

È quantificabile un importo di 1.000,00 € per gli oneri di costruzione e di urbanizzazione.

LOTTO N. 17

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Corrias, snc, identificato al Catasto Fabbricati Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 7

conformità urbanistica

Il bene non è ultimato ma comunque sono presenti alcune non conformità rispetto al progetto approvato che in parte non possono essere sanate con il suo completamento. È stata realizzata una diversa distribuzione interna, sono variate le dimensioni di quasi tutti gli infissi esterni ed infine è stata realizzata una maggiore altezza interna. In particolare quest'ultima modifica comporta una variazione volumetrica, occorrerebbe eseguire una verifica su tutto lo stabile per poter valutare se la variazione volumetrica generata è contenuta all'interno della volumetria residua presente. Per la sanabilità dell'immobile si presuppone che lo sia in quanto tale accertamento esula dalle competenze dello scrivente

in quanto occorrerebbe eseguire delle verifiche su immobili che non fanno parte dell'esproprio e perché la variazione volumetrica è ridotta rispetto a quella residua.

Sanabilità degli abusi

Per sanare l'immobile occorre presentare un pratica di Mancata SCIA, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 2.000,00 € per la parcella professionale del tecnico. Inoltre essendo l'area vincolata dal Piano Paesistico Regionale occorre ottenere un accertamento di compatibilità paesaggistica.

È quantificabile un importo di 2.500,00 € per gli oneri di costruzione e di urbanizzazione.

LOTTO N. 18

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Corrias, snc, identificato al Catasto Fabbricati Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 11

conformità urbanistica

È stata realizzata una maggiore altezza interna, 2,45 m invece che 2,40 m, tale variazione non produce una variazione volumetrica.

Sanabilità degli abusi

Per sanare l'immobile occorre presentare un pratica di Mancata SCIA, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a

SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 1.000,00 € per la parcella professionale del tecnico. Inoltre essendo l'area vincolata dal Piano Paesistico Regionale occorre ottenere un accertamento di compatibilità paesaggistica.

È quantificabile un importo di 1.000,00 € per gli oneri di costruzione e di urbanizzazione.

LOTTO N. 19

Unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias in via Corrias, snc, identificato al Catasto Fabbricati Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 12

conformità urbanistica

È stata realizzata una maggiore altezza interna, 2,45 m invece che 2,40 m, tale variazione non produce una variazione volumetrica.

Sanabilità degli abusi

Per sanare l'immobile occorre presentare un pratica di Mancata SCIA, si deve far riferimento al comma 5 dell'art. 7-Ter "Varianti in corso d'opera", si tratta di varianti non sostanziali e, per quanto stabilito dal comma 6 del medesimo articolo, sono soggette a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Per questa tipologia di variazioni nel comma 7 è stabilito che per la comunicazione tardiva è fissata una sanzione di 500,00 € contestualmente alla presentazione della SCIA. Inoltre è quantificabile un importo di 1.000,00 € per la parcella professionale del tecnico. Inoltre essendo l'area vincolata dal Piano Paesistico Regionale occorre ottenere un accertamento di compatibilità paesaggistica.

È quantificabile un importo di 1.000,00 € per gli oneri di costruzione e di urbanizzazione.

LOTTO N. 20

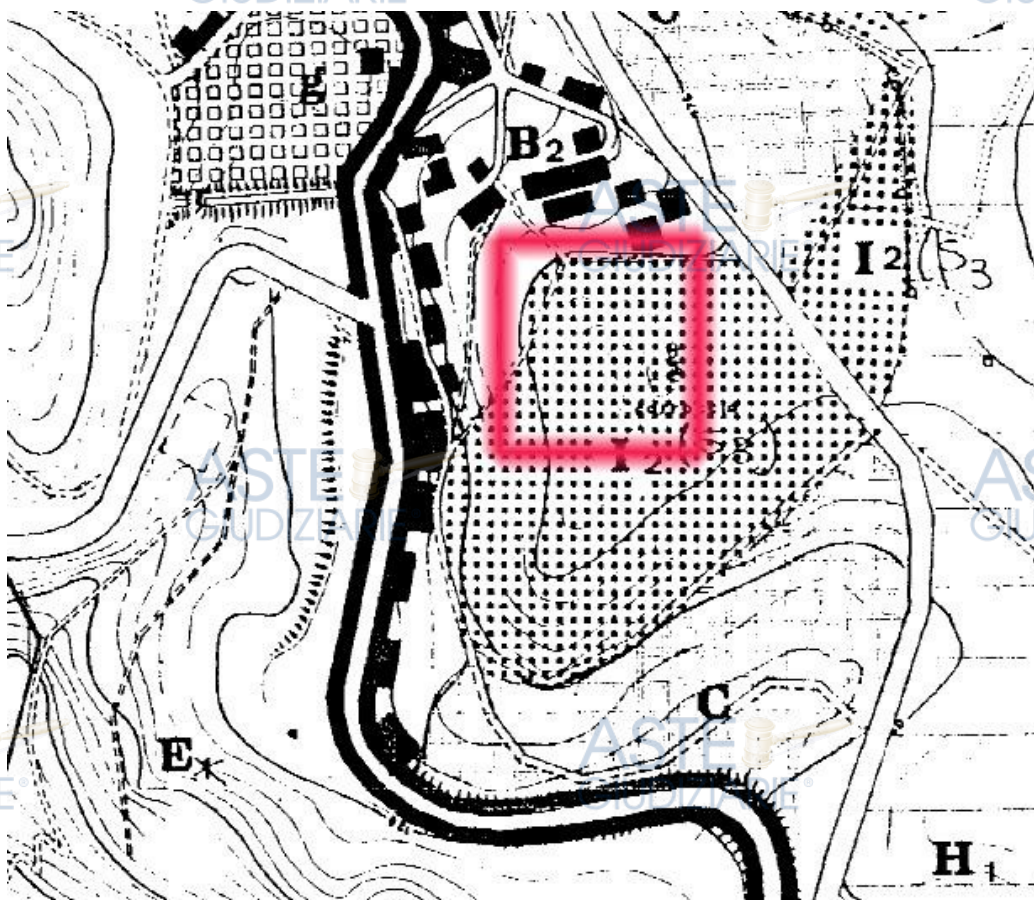
Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias in via Corrias, snc, identificato al Catasto Fabbricati Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 15

conformità urbanistica

Il bene non è stato ultimato, è comunque accertabile una modifica della parete di destra. Essendo in fase di realizzazione può essere modificata.

LOTTO 21

Unità immobiliare sita nel Comune di Comune Iglesias, Loc. Nebida identificato al Catasto Terreni al Foglio 119, Particella 295, Foglio 119, Particella 634, Foglio 119, Particella 917, Foglio 119, Particella 922

Inquadramento urbanistico

Estratto del PUC

Gli immobili identificati con il mappale 634, 917 e 92 ricadono in parte in zona B2, area di completamento residenziale ed in parte in zona I2S3, area destinata a giardini e verde pubblico attrezzato. Il bene identificato con il mappale 295 risulta in zona I2S3, area destinata a giardini e verde pubblico attrezzato, come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Iglesias (All. 01).

ZONE B2Articolo 15. Zone omogenee.

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

- 1) Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4.*
- 2)...*

Articolo 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 (2).

Il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

-

- sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;*

....

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;*

- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;
- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;
- un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;
- nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.

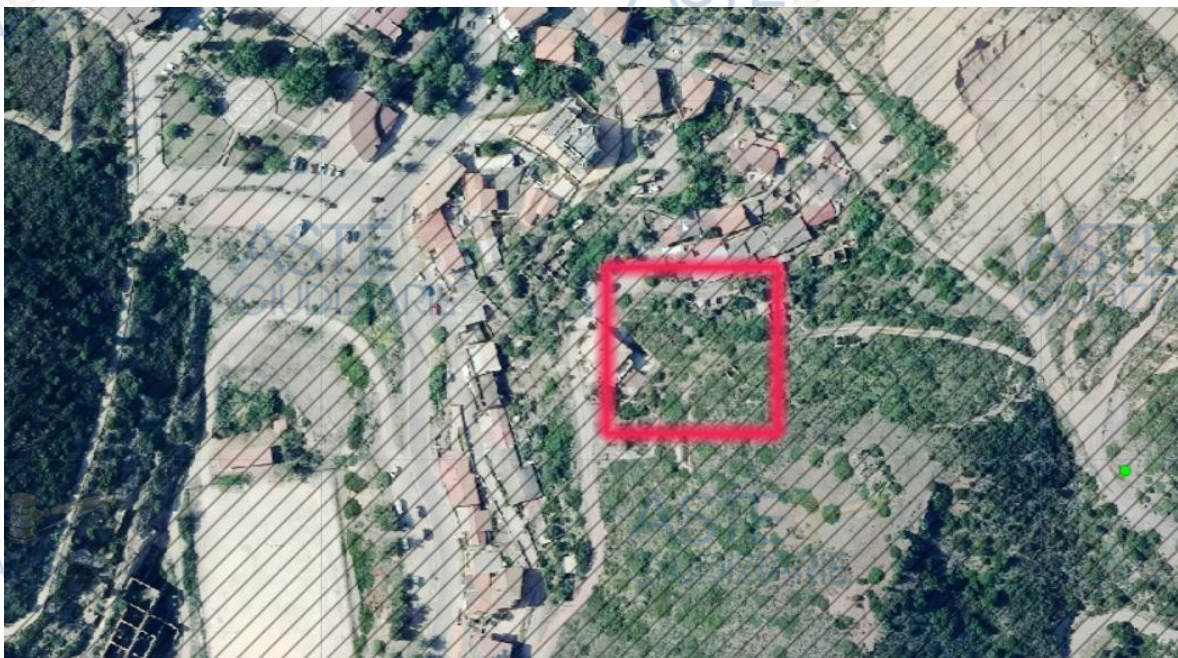
Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

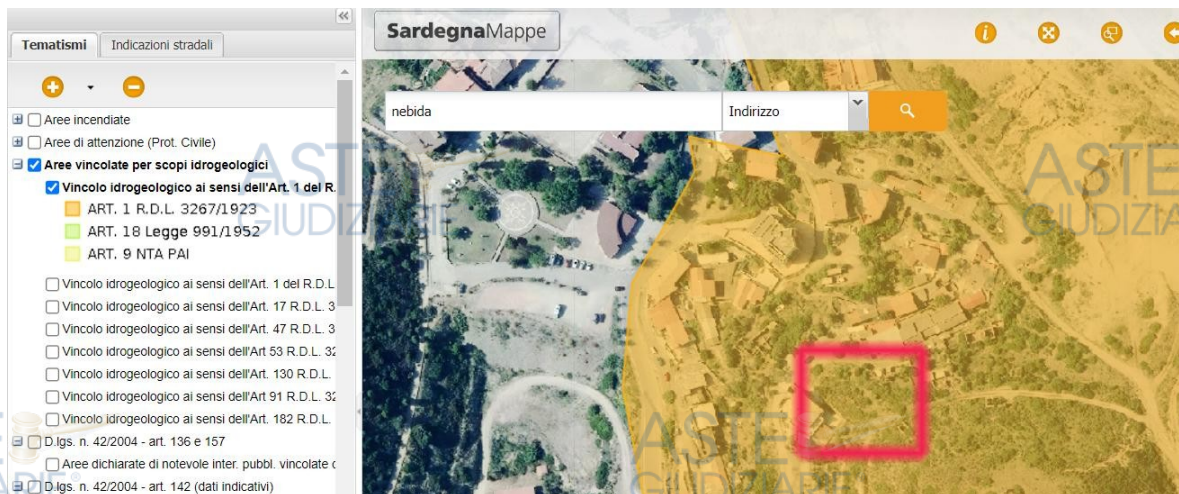
Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettificazione degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.

ZONE I2S3**Articolo 31. Sottozona I2: giardini e verde pubblico attrezzato (S3).**

Nella sottozona, destinata a giardini e verde pubblico attrezzato, è consentita l'attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande su aree attrezzate o meno, coperte o scoperte; è vietato qualunque altro intervento, anche a titolo precario, in assenza di Piano Particolareggiato inteso ad attrezzare la zona esclusivamente per il tempo libero all'aperto. Particolare cura deve essere rivolta al trattamento del verde e all'arredo urbano al fine di evitare stridenti contrasti ambientali.

Alcune parti della sottozona sono destinate ad impianti sportivi di uso pubblico da progettare attraverso piani particolareggiati. In esse è consentita la realizzazione di impianti per lo sport all'aperto e al coperto purché il rapporto di copertura non superi il 40% dell'intera superficie territoriale; le parti rimanenti devono essere sistemate a parcheggi e a verde. Ove la gestione degli impianti sportivi fosse privata, deve essere stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che impegni a non mortificarne la destinazione a verde. Nella sottozona, ove necessario, può essere consentita la realizzazione di una casa di abitazione per il personale di custodia degli impianti, purché il volume complessivo della stessa non superi 400 metri cubi.

Vincoli presenti



I beni sono interessati dai seguenti vincoli:

1. Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 16/10/2001 recante la "Istituzione del Parco Geominerario Storico ed Ambientale della Sardegna";
2. Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 12/03/2003 recante la "Perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale del Sulcis-Iglesiente-Guspinese";
3. Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
4. Deliberazione della Giunta Regionale della Sardegna n. 54/33 del 30/12/2004, recante la "Approvazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto idrogeologico (P.A.I.) e relative Norme di Salvaguardia";
5. Decreto Legislativo 03/04/2006, n. 152, recante le "Norme in materia ambientale";
6. Decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna 07/09/2006, n. 82, recante la "Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale - Primo ambito omogeneo - Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006";
7. Deliberazione della Giunta Regionale della Sardegna n. 27/13 del 01/06/2011, che, ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.M. 12/03/2003 ha approvato la



perimetrazione definitiva di dettaglio del Sito di interesse nazionale del Sulcis-Iglesiente-Guspinese";

8. Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004
- Bene Paesaggistico d'Insieme

Più precisamente dal seguente vincolo: Aree dell'organizzazione mineraria

Derivante dall'appartenenza dell'area al Bacino metallifero (art. 14 Ambito di Paesaggio) e rientrando nel perimetro del Parco Geominerario (DM 265/01).

Il vincolo implica quanto prescritto dai seguenti articoli del PPR: 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112:

▪ **Art. 9 - Disciplina dei beni identitari**

1. I beni identitari come definiti dall'art. 6, comma 5, sono disciplinati dalla Parte II del P.P.R. e costituiscono categorie di beni individuati direttamente dal P.P.R. o dai Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni.
2. Tali beni sono oggetto di conservazione e tutela da parte della Regione, dei Comuni o da parte delle Province in base alla rilevanza dei beni stessi.
3. Qualunque intervento che ecceda la manutenzione ordinaria è soggetto ad autorizzazione preventiva del Comune interessato, in sede di rilascio di provvedimento abilitativo.
4. Nel caso in cui la funzione di tutela sia attribuita alla Province, l'autorizzazione preventiva è rilasciata dalla Provincia competente per territorio.
5. In caso di realizzazione di opere che eccedano il contenuto del provvedimento autorizzatorio di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo si applica la disciplina sanzionatoria vigente relativa alle opere abusive.
6. Nella localizzazione dei beni identitari la Regione o i Comuni provvedono a delimitare l'area finalizzata alla salvaguardia per la migliore riconoscibilità delle specificità storiche e culturali dei beni stessi, in base alle loro caratteristiche. In tal

caso la delimitazione dell'area costituisce limite alle trasformazioni di qualunque natura, soggetta all'autorizzazione di cui al comma 3 e 4 del presente articolo.

7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52.

▪ **Art. 57 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale.**

Definizione

1. Costituiscono aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale i luoghi caratterizzati da forte identità, in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica.
2. Tali aree costituiscono elementi distintivi dell'organizzazione territoriale. Esse rappresentano permanenze significative riconoscibili come elementi dell'assetto territoriale storico consolidato, e comprendono aree di bonifica, aree delle saline e terrazzamenti storici, aree dell'organizzazione mineraria, Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna.

▪ **Art. 58 - Aree d'insediamento produttivo di interesse storico culturale.**

Prescrizioni

1. E' fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali dei beni identitari di cui all'articolo precedente;
2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie deve essere coerente con l'organizzazione territoriale;
3. Per gli interventi edilizi riguardanti le architetture storiche è consentito effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la riqualificazione;
4. La demolizione è prevista solo per le parti incongrue;
5. La nuova edificazione è consentita solo se prevista nei piani urbanistici comunali adeguati al P.P.R. e nei programmi di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici;



6. I piani urbanistici devono disciplinare i cambi di destinazione d'uso ritenuti compatibili con la consistenza storico culturale dei beni stessi;

7. Le nuove recinzioni derivanti da parcellizzazioni dei fondi agricoli sono consentite solo se funzionali a piani agricoli che prevedano la salvaguardia del paesaggio storico, purché congruenti con il contesto.

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 dell'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;

I beni possono essere venduti separatamente secondo i lotti predisposti nella presente perizia

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote medesime spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari 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 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078 ;

I lotti n. 1, 2 (frazionato di fatto), 3, 4 e 5 sono contestati al 50% tra Angelo Borto e Maria Teresa Usai. Tra questi solo il lotto n. 2, essendo frazionato di fatto, potrebbe essere venduto separatamente a seguito di frazionamento catastale ed urbanistico.

9) accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato"; dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di

registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo **un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

I seguenti immobili risultano occupati ma non è stato reperito al contratto registrato presso l'agenzia delle entrate:

Lotto 1 risulta occupato da .

Lotto 2 risulta occupato dalla

Lotto 4 è presente una automobile, non è stato possibile definirne la proprietà

Lotto 5 risulta occupato dalla

Lotto 6 risulta occupato, non è stato possibile definire il nominativo dell'occupante

Lotto 7 risulta occupato, non è stato possibile definire il nominativo dell'occupante

Lotto 8 l'immobile risulta occupato dagli

Lotto 9 l'immobile risulta occupato dagli

Lotto 10 risulta occupato, non è stato possibile definire il nominativo dell'occupante

Lotto 11 l'immobile risulta occupato da

Lotto 12 l'immobile risulta occupato da .

Lotto 16 l'immobile risulta intestato a . ed occupato da terze persone

Lotto 18 risulta occupato, non è stato possibile definire il nominativo dell'occupante

Lotto 19 l'immobile risulta intestato a , non è stato possibile definire da chi
è occupato.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore
esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per gli immobile pignorati.



- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Gli immobili non sono sottoposti ai detti vincoli.

- 12) **verifichi se** i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non risultano gravare sugli immobili pignorati usi civici.

- 13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

LOTTO DAL N. 1 AL N. 21

Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che "corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato" (Codice delle Valutazioni immobiliari).

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare rientra tra i fabbricati denominati civili, quali quelli adibiti ad abitazione, a negozio, ad ufficio o a ricettivo, i quali sono soggetti generalmente ad un attivo mercato locatizio che costituisce di norma la base per la determinazione del loro più probabile valore di mercato. Uno dei parametri tecnici molto impiegato attualmente nella stima dei fabbricati civili è fornito dai metri quadrati di superficie occupata. Località per località, infatti, esistono sul mercato i valori unitari medi

per metro quadrato di superficie occupata distintamente per ciascuna categoria di fabbricati civili. In definitiva, è fondamentale oculatamente studiare e conoscere lo scopo e la realtà di quel particolare caso di stima.

Per cui in termini generali si avrà:

Valore reale = Valore normale + Aggiunte - Detrazioni Valutazione Finale

Per la stima in questione si ricorrerà al metodo sintetico per comparazione diretta, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- “caratteristiche di localizzazione” riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;
- “caratteristiche di posizione” riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;
- “caratteristiche tipologiche” riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;

■ “caratteristiche di tipo produttivo” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare e tenendo conto dei valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si determina il più probabile valore di mercato a metro quadro per l'immobile oggetto di stima. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si determina il valore complessivo dell'immobile pignorato.

Pertanto, tenendo conto delle particolarità precedentemente evidenziate e relative al fabbricato in oggetto, alla luce della peculiarità intrinseca del Comune di Iglesias (CA), i fabbricati in esame può essere collocato in una fascia di mercato media.

Innanzitutto si è proceduto con la verifica dei valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate; sono state estratte le seguenti tabelle.

Per quanto riguarda gli immobili siti nell'abitato di Iglesias si ha:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: IGLESIAS

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,5	3,2	L

Dalla verifica nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta che il valore degli immobili di tipo civile, nella zona interessata dalla presente valutazione, riferita al 2° Semestre 2021, ultimo periodo di riferimento presente, oscilla tra:

- 800,00 e 1.100,00 €/mq per gli immobili residenziali;

Per quanto riguarda gli immobili siti in Località Nebida si ha:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: IGLESIAS

Fascia/zona: Suburbana/NEBIDA-MASUA

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1600	L	4,5	6	L

per cui il valore degli immobili di tipo civile oscilla tra:

- 1.200,00 e 1.600,00 €/mq per gli immobili residenziali;

Inoltre si è proceduto con l'acquisire il prezzo medio (€²/m²) della superficie lorda commerciale di immobili simili a quelli oggetto della presente stima praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita. Le indagini di mercato effettuate presso i tecnici ed operatori immobiliari operanti nella località in esame hanno permesso di identificare il prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche di posizione simili.

Per quanto su descritto sono stati individuati i diversi valori di mercato, in particolare:

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P. Iva 03182280929 -

135/138

- edifici residenziali più datati: 750,00 €/mq per la zona di Iglesias;
- edifici residenziali più recenti: 1.100,00 €/mq per la zona di Iglesias;
- cantine e garage: 490,00 / 350,00 €/mq per la zona di Iglesias;
- posto auto: 300,00 €/mq per la zona di Iglesias;
- terreni edificabili: 170,00 €/mq per la zona di Nebida;
- terreni agricoli: 7,50 €/mq per la zona di Nebida.

Per quanto riguarda i prezzi su indicati occorre fare una ulteriore considerazione che riguarda l'agibilità, questa non è stata trovata, nell'accesso atti eseguito, per nessuno degli edifici stimati e ciò li rende meno appetibili sul mercato.

Di seguito viene riportata la stima dell'immobili oggetto della CTU, la superficie equivalente è stata calcolata come descritto nella risposta al quesito n. 1



Ing. Alberto De Santis

Indirizzo	Destinazione	Lotto	Superficie Commerciale	€/mq	Valutazione	Spese	Valore	Importo a Base d'asta
via Ortobene via La Nurra	residenziale	1	141,49	€ 750,00	€ 106 117,50	€ 1 500,00	€ 104 617,50	€ 105 000,00
	garage	2	165,36	€ 490,00	€ 81 026,40	€ 4 500,00	€ 76 526,40	€ 77 000,00
	posto auto	3	23,00	€ 300,00	€ 6 900,00	€ 6 300,00	€ 600,00	€ 600,00
	posto auto	4	11,13	€ 200,00	€ 2 226,00	€ 0,00	€ 2 226,00	€ 2 200,00
	residenziale	5	81,18	€ 1 100,00	€ 89 298,00	€ 1 000,00	€ 88 298,00	€ 88 300,00
via Catalani	cantina	6	6,86	€ 490,00	€ 3 361,40	€ 0,00	€ 3 361,40	€ 3 400,00
	cantina	7	6,39	€ 490,00	€ 3 131,10	€ 2 000,00	€ 1 131,10	€ 1 100,00
	box auto	8	30,80	€ 490,00	€ 15 092,00	€ 2 000,00	€ 13 092,00	€ 13 100,00
	box auto	9	21,93	€ 490,00	€ 10 745,70	€ 2 000,00	€ 8 745,70	€ 8 700,00
	cantina	10	7,27	€ 490,00	€ 3 562,30	€ 2 000,00	€ 1 562,30	€ 1 600,00
	box auto	11	31,00	€ 490,00	€ 15 190,00	€ 2 000,00	€ 13 190,00	€ 13 200,00
	box auto	12	38,61	€ 490,00	€ 18 918,90	€ 2 000,00	€ 16 918,90	€ 16 900,00
	posto auto	13	11,00	€ 300,00	€ 3 300,00	€ 0,00	€ 3 300,00	€ 3 300,00
	spazi di manovra	14	no vendita					
via Corrias	residenziale	15	110,81	€ 1 100,00	€ 121 891,00	€ 20 000,00	€ 101 891,00	€ 102 000,00
	residenziale	16	102,56	€ 1 100,00	€ 112 816,00	€ 1 500,00	€ 111 316,00	€ 111 300,00
	residenziale	17	103,85	€ 1 100,00	€ 114 235,00	€ 22 500,00	€ 91 735,00	€ 92 000,00
	posto auto	18	13,12	€ 350,00	€ 4 592,00	€ 1 500,00	€ 3 092,00	€ 3 100,00
	posto auto	19	14,00	€ 350,00	€ 4 900,00	€ 1 500,00	€ 3 400,00	€ 3 400,00
	posto auto	20	42,73	€ 350,00	€ 14 955,50	€ 4 000,00	€ 10 955,50	€ 11 000,00
Nebida	terreno B2 (edificabile)	21	410,00	€ 170,00	€ 69 700,00		€ 69 700,00	€ 69 700,00
	terreno I2S3		614,00	€ 15,00	€ 9 210,00		€ 9 210,00	€ 9 200,00

- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
 - P. Iva 03182280929 -

137/138

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24c0b55a2feb93ef229583ff7c22cb21

14)acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

LOTTO N. 1 - 2 - 3

Non è stato possibile reperire le spese fisse di gestione annue in quanto non ci sono condomini costituiti.

NOTE CONCLUSIVE

Con la presente relazione, che si compone di n 138 pagine dattiloscritte e n 7 allegati, tra cui l'allegato fotografico, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

1. Certificati Destinazione Urbanistica;
2. Certificato di Stato Civile;
3. Verbali di sopralluogo;
4. Rilievo del sottoscritto C.T.U.;
5. Documenti catastali;
6. Titoli ad edificare;
7. Documentazione fotografica.



Esecuzione Immobiliare N 222/2018

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Silvia Cocco

Consulente tecnico d'ufficio:

Ing. Alberto De Santis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esecuzione Immobiliare N 222/2018**Creditore procedente:****Debitore:****Consulente Tecnico d'Ufficio:**

Ing. Alberto De Santis

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Nell'udienza del giorno 4/11/2022, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa Silvia Cocco mi chiede di relazionare sulla possibilità di accorpare alcuni lotti siti nel medesimo stabile al fine di rendere il compendio più appetibile e favorire la vendita di tutti i beni.

Facendo seguito a tale richiesta si ritiene che è possibile ed utile accorpare i seguenti beni:

1. Lotto A

questo comprende i beni relativi ai **Lotti 2, 3, 4, 5**. I beni sono tutti nel medesimo edificio sito tra via Ortobene e via La Nurra.

- Il lotto n. 2 è identificato Catastalmente alla Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 2 e 3, il bene consiste in un garage ed una cantina;



- Il lotto n. 3 è identificato Catastralmente alla Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 9, il bene consiste in un posto auto all'aperto;
- Il lotto n. 4 è identificato Catastalmente alla Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 11, il bene consiste in un posto auto all'aperto;
- Il lotto n. 5 è identificato Catastalmente alla Sezione D, Foglio 6, Particella 231, Sub. 17, il bene consiste in un appartamento sito al piano rialzato.

2. Lotto B

questo comprende i beni relativi ai **Lotti 15 e 18**. I beni sono tutti nel medesimo edificio sito in via Corrias, SNC.

- Il lotto n. 15 è identificato Catastalmente alla Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 1, il bene consiste in un appartamento posto al piano sopraelevato;
- Il lotto n. 18 è identificato Catastalmente alla Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 11, il bene consiste in un posto auto posto in un parcheggio condominiale.

3. Lotto C

questo comprende i beni relativi ai **Lotti 17 e 20**. I beni sono tutti nel medesimo edificio sito in via Corrias, SNC.

- Il lotto n. 17 è identificato Catastalmente alla Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 7, il bene consiste in un appartamento posto al piano secondo;
- Il lotto n. 20 è identificato Catastalmente alla Sezione D, Foglio 8, Particella 1206, Sub. 15, il bene consiste in un posto auto posto in un parcheggio condominiale.

Con la presente relazione, che si compone di n 3 pagine dattiloscritte, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Il CTU

Ing. Alberto De Santis



Ing. Alberto De Santis



- via Socrate, 4 - 09134 Cagliari -
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -
- P.Iva 03182280929 -

4/4



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE SANTIS ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24c0b55a2feb93ef229583ff7c22cb21

