

ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 364/04 E N. 366/04 RIUNITE PROMOSSE

DA.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



DOTT. ING. STEFANO MANENTI

I. PREMESSA

III.mo Signor Giudice Dottore Donatella Aru della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Nell'udienza del 12.10.2007, la S.V. III.ma ha nominato il sottoscritto ing. Stefano Manenti, nato a Cagliari il 27 agosto 1965, con studio in

Cagliari nella via Ancona al civico 14, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3263 ed all'Albo dei

Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in titolo allo scopo di rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri,



domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusivi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in

questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078.

9) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

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

11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

12) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Per quanto indicato il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo all'esame degli Atti di Pignoramento e delle certificazioni agli atti, alle visure presso gli Uffici del Catasto ed agli accertamenti urbanistici presso gli Uffici Tecnici Comunali di Cagliari, Monserrato, Selargius, Settimo San Pietro, Quartu Sant'Elena, Quartucciu e Sestu.

Ha quindi eseguito i sopralluoghi per i rilievi degli immobili e compiuto le indagini di mercato necessarie alle stime richieste.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi utili acquisiti, ha steso la seguente relazione.

II. INTRODUZIONE

Il sottoscritto consegna la presente relazione con evidente ritardo rispetto ai tempi concessi dall'Ill.mo Sig. Giudice. Tale ritardo trova giustificazione a causa, oltre che dell'estrema complessità della consulenza affidatemi, di varie problematiche e difficoltà non prevedibili che si sono dovute affrontare nel corso degli accertamenti, delle verifiche e dei rilievi. In particolare ci si riferisce ai ritardi delle Amministrazioni Comunali di Cagliari e Quartu Sant'Elena nel consegnare la documentazione regolarmente richiesta, all'assenza di qualsivoglia collaborazione da parte di uno degli esecutati (peraltro nominato custode dei beni) tanto che tre convocazioni, regolarmente notificate, sono andate deserte, costringendomi a fare ricorso ai Carabinieri e ad un fabbro per l'accesso a due immobili.

Pertanto, allo scopo di consentire l'inizio delle operazioni di vendita degli immobili, la presente relazione è carente, per quanto attiene ad alcuni degli immobili pignorati, di alcune delle risposte ai quesiti. I risultati della consulenza sono riepilogati nella tabella riportata quale prima pagina degli allegati.

Per maggiore chiarezza di esposizione le risposte ai quesiti sono state affrontate ed esaurite una per volta relativamente a tutti gli immobili oggetto di consulenza. Visto l'elevatissimo numero di beni pignorati, a ciascun immobile è stato assegnato un codice numerico a tre cifre: il primo dei numeri è da riferire all'esecutato ovvero, il codice 1. è stato assegnato al sig. **** ed il codice 2. al sig ****. Il secondo numero distingue gli immobili per Comune di ubicazione ed il terzo i mappali

che identificano gli immobili così come indicati nell'atto di pignoramento. Un quarto numero, fermi i primi tre numeri, consente di identificare univocamente gli allegati. In considerazione delle innumerevoli singolarità e difformità rilevate, le note del C.T.U. sono riportate in **neretto corsivo**.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto all'aggiornamento dei dati catastali ad eccezione dei casi segnalati in relazione per i quali l'aggiornamento avrebbe richiesto l'elaborazione di atti ed i rilievi strumentali (tipo mappale) i cui costi avrebbero gravato di ulteriori oneri la procedura esecutiva. Il sottoscritto provvederà al completamento degli aggiornamenti catastali, previo autorizzazione dell'III.mo Sig. Giudice anche in merito all'utilizzo di un professionista che esegua i rilievi, nell'ipotesi di vendita degli stessi.

III. SOPRALLUOGHI

Giorno 29.07.2008: sopralluogo beni sig. ****. Presenti ing. Manenti, ing. Caria, sig.**** e la consorte sig.ra ****.

Giorno 08.08.2008: sopralluogo beni sig. **** (Pirri, Selargius e terreni Sestu). Presenti ing. Manenti, ing. Caria, sig. **** e consorte.

Giorno 21.08.2008: sopralluogo beni sig. **** . Presenti ing. Manenti, ing. Caria.

Giorno 17.09.2008: sopralluogo beni sig. **** . Presenti ing. Manenti, ing. Caria, sig. **** (Fabbro) ed un suo collaboratore, due agenti dei Carabinieri della Stazione di Monserrato.

Si procede con la risposta ai quesiti posti dall'III.mo Sig. Giudice.

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

1. *****

1.1. COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO**1.1.1. IMMOBILE FOGLIO 13 MAPPALE 466 SUB 2****IMMOBILE IN COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO**

Fabbricato al Foglio 13 Mappale 466 sub. 2.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI** **ANNO 2004** **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 24.09.04 CAS. 34956 ART. 24380.****PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** datato 03.08.2004, dell'Ufficiale

Giudiziario di Cagliari.

Oggetto: in Settimo San Pietro al Foglio 13 Mappale 466 Subalterno

2. Quota 1/7.

A FAVORE *****

CONTRO *****

***Nota del C.T.U.******In luogo del Comune di Settimo San Pietro è indicato il Comune******di San Sperate.*** **CATASTALI.**

Visura attuale. Il fabbricato al Foglio 13 - Mappale 466 Subalterno 2 -

Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 124

m² Rendita 238,60 Euro - Via Roma 107/A piano terra e primo è

intestato a **** (per 6/42) e più.

 ANNO 1992 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 21.09.02 CAS. 43117 ART. 34012.****DENUNCIA DI SUCCESSIONE** del 26.12.1992 n. 67 Volume 1159.

Oggetto: in Settimo San Pietro al Foglio 13 Mappale 466 Subalterno

2. Quota 1/2.

A FAVORE *****

CONTRO *****

 **CATASTALI.**

Esecuzione Immobiliare 364/04 riunita alla 366/04

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

Voltura n. 1635/1997 in atti dal 03.03.1997.

RETTIFICA DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 05.03.1999 n. 46 Volume 33.

Oggetto: in Settimo San Pietro al Foglio 13 Mappale 466 Subalterno

2. Quota 1/2.

A FAVORE *********

CONTRO *********



ANNO 1991

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 04.11.02 CAS. 49757 ART. 39242.**

DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 06.10.1991 n. 61 Volume 1119.

Oggetto: in Settimo San Pietro al Foglio 13 Mappale 466 Subalterno

2. Quota 1/2.

A FAVORE *********

CONTRO *********



 **CATASTALI.**

Voltura n. 1633/1997 in atti dal 03.03.1997.

ANNO 1954

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 09.07.54 CAS. 6072 ART. 5528.**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 23.06.1954 a rogito Notaio A. M. Cara.

Oggetto: area fabbricabile in Settimo San Pietro al Foglio 13 Mappali

292 Subalterno h di 20 m² e 355 Subalterno d di 200 m².



A FAVORE *********

Conclusioni

Dalle visure aggiornate nel corso della C.T.U. per i beni in

Comune di Settimo San Pietro risulta quanto segue:

**Foglio 13 Mappale 466 sub. 2 Cat. a/4 classe 3 consistenza 5,5
vani Superficie catastale 124 m² rendita Euro 238,60 via Roma
107/A piano T-1. Dati da variazione per ampliamento del
10.03.1997 n. A00682.1/1997.**

**Le mappe censuarie del bene sono riportate in allegato. Per l'atto
di provenienza del bene all'esecutato si allega copia della
richiesta della dichiarazione di successione.**

1. ****

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.1. IMMOBILE FOGLIO 11 MAPPALE 461 SUB 6 E SUB 10

IMMOBILE IN COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Unità abitativa al Foglio 11 Mappale 461 sub. 6 e sub. 10.

Quota 1/2 della piena proprietà.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ANNO 2004

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 24.09.04 CAS. 34956 ART. 24380.**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE datato 03.08.2004, dell'Ufficiale

Giudiziario di Cagliari.

Objetto: in Quartu Sant'Elena al Foglio 11 Mappale 461 Subalterni 6

e 10. Quota 1/2.

A FAVORE *****

CONTRO *****

ANNO 2001

 **NOTA DI TRASCRIZIONE CAS. 10075 ART. 7251.**

ATTO DI DIVISIONE del 05.03.2001 a rogito Notaio E. Q. Bassi.

Oggetto: in Quartu Sant'Elena al Foglio 11 Mappale 461 Subalterni 6 e 10.

A FAVORE ***** (1/2) e ***** (1/2)

CONTRO *****

CATASTALI.

Frazionamento n. 6656.1/2000 del 24.07.2000.

ANNO 1979

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 22.06.79 CAS. 11512 ART. 9559.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 05.06.1979 a rogito Notaio A. Saba.

Oggetto: area in Quartu Sant'Elena al Foglio 11 Mappali 461 (ex 176/d) di 930 m² e 462 (ex 176/e) di 930 m².

A FAVORE *****

Conclusioni

I dati catastali rilevati nel corso della C.T.U. sono:

Visura attuale. Il fabbricato al Foglio 11 - Mappale 461 Subalterno

6 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 7,5 vani Superficie catastale 199 m² Rendita 503,55 Euro – Strada vicinale Su Bonu Caminu n. 3, n. 5 e n. 7 piano terra - intestato a ** e ***** (ciascuno per 1/2).***

Visura attuale. Il fabbricato al Foglio 11 - Mappale 461 Subalterno

10 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 9 vani Superficie catastale 201 m² Rendita 604,25 Euro – Strada vicinale Su Bonu Caminu snc piano seminterrato - intestato a ** e ***** (ciascuno per 1/2).***

1. *****

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.2. IMMOBILE FOGLIO 34 MAPPALE 194

IMMOBILE IN COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Terreni al Foglio 34 Mappale 194 di 1537 m² siti nel comune di Quartu S. Elena. Quota 1/2.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ANNO 2004

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 24.09.04 CAS. 34956 ART. 24380.**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE datato 03.08.2004, dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari.

Oggetto: in Quartu Sant'Elena al Foglio 34 Mappale 194 di 1.595 m².

Quota 1/2.

A FAVORE *****

CONTRO *****

 **CATASTALI.**

Visura attuale. Il terreno al Foglio 34 - Mappale 194 – Qualità vigneto

Classe 3 Superficie 1537 m² - R.D. 8,73 Euro R.A. 7,14 Euro è

intestato a ***** e ***** (ciascuno per 1/2).

 **CATASTALI.**

Il terreno al Foglio 34, Mappale 194 passa da 1595 a 1537 m² con frazionamento n. 9413.1/1979 del 21.12.1979. Il mappale 194 subalterno b di 58 m² passa al Demanio dello Stato.

ANNO 2003



NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 03.02.03 CAS. 5211 ART. 4144.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.01.2003 a rogito Notaio A. Floris.

Oggetto: in Quartu Sant'Elena al Foglio 34 Mappale 194 superficie 1595 m².

A FAVORE *****

CONTRO *****

CATASTALI.

Voltura n. 33260.1/2003

Trascrizione n. 4144.1/2003 del 27.01.2003.

Nota del C.T.U.

Nell'atto di compravendita viene indicata la superficie di 1595 m² invece che 1537 m² (58 m² passano nel 1990 al Demanio dello Stato).

ANNO 1990

DECRETO DI ASSERVIMENTO del 05.05.1990.

Oggetto: in Quartu Sant'Elena al Foglio 34 Mappale 769 (ex 194/b) superficie 58 m².

A FAVORE Demanio dello Stato

CONTRO *****

CATASTALI.

Frazionamento n. 9413.1/1979 del 21.12.1979.

ANNO 1981

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 06.11.84 CAS. 24578 ART. 19773.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 20.03.1981 n. 26 volume 878.

Oggetto: in Quartu Sant'Elena al Foglio 34 Mappale 194 superficie

1595 m².

A FAVORE *****

CONTRO *****

CATASTALI.

Trascrizione n. 8684.1/1982 del 20.03.1981.

Conclusioni

La superficie del mappale 194 è di 1537 m². Nell'Atto di Pignoramento è di 1595 m² (58 m² passano nel 1990 al Demanio dello Stato).

Le mappe censuarie e l'atto di provenienza del bene sono riportate in allegato.

*Il Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno al Foglio 34 mappale 194 è stato richiesto dalla sig.ra ***** in data 07.01.2005 e non si trova agli atti. La validità dei CDU, sempre che non varino le prescrizioni cui fanno riferimento, è di un anno e, quindi, se anche fosse presente agli atti, sarebbe, come gli altri CDU presenti, scaduto. Il C.T.U. provvederà ad acquisire i Certificati di Destinazione Urbanistica di tutti i terreni che il Giudice dell'Esecuzione porrà in vendita.*

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI – PIRRI

2.1.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 534/G – 536/A – 538/B – 539/B

2.1.2. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 531/O – 534/E – 535/E – 536/C

2.1.3. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 238

2.1.4. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 1257

Terreni al Foglio 1 Mappali 1445 ex 534/g di 52 m² – 1452 ex 536/a di 896 m² – 1463 ex 538/b di 142 m² – 1470 ex 539/b di 15 m² con sovrastante fabbricato. Piena proprietà. Terreni in località Is Campus de Su Capitanu, superficie complessiva 1105 m², con sovrastante fabbricato.

Quota 1/1 della piena proprietà.

Terreni al Foglio 1 Mappali 1421 ex 531/o di 23 m² – 1443 ex 534/e di 129 m² – 1450 ex 535/e di 158 m² – 1454 ex 536/c di 130 m². Piena proprietà. Terreni in località Is Campus de Su Capitanu, superficie complessiva 440 m².

Quota 1/1 della piena proprietà.

Terreni al Foglio 1 Mappali 238 di 1230 m² – 1257 di 1273 m².

Quota 3/21 della piena proprietà.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ANNO 2005

ISCRIZIONE DEL 17.01.05 CAS. 1346 ART. 101.

IPOTECA GIUDIZIALE datata 08.01.2005 del Tribunale di Cagliari.



Oggetto, tra gli altri: immobili in Cagliari al foglio 1 mappali 531/o (23 m²) - 534/e (129 m²) - 535/e (158 m²) - 536/c (130 m²) - 534/g (52 m²) - 536/a (896 m²) - 538/b (142 m²) - 539/b (15 m²) proprietà ***** 1/1.

A FAVORE *****

CONTRO

ANNO 2004

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 22.10.04 CAS. 38628 ART. 26575.



COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE datato 20.10.2004 a rogito Notaio G. Cherchi.

Oggetto: immobili in Cagliari, Monserrato, Quartucciu, Selargius e Sestu, come da certificato notarile agli atti.

A FAVORE E CONTRO *****

ANNO 2004

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 24.09.04 CAS. 34955 ART. 24379.



PIGNORAMENTO IMMOBILIARE datato 06.08.2004, dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari.

Oggetto, tra gli altri: immobili in Cagliari al foglio 1 mappali 534/g (52 m²) - 536/a (896 m²) - 538/b (142 m²) - 539/b (15 m²) - 531/o (23 m²)

- 534/e (129 m²) - 535/e (158 m²) - 536/c (130 m²) proprietà ***** 1/1.

Al foglio 1 mappale 238 (1230 m²) - 1257 (1273 m²) proprietà **** 1/7.

A FAVORE *****

CONTRO *****



Nota del C.T.U.

Esecuzione Immobiliare 364/04 riunita alla 366/04

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



*I mappali 531/o (23 m²) - 534/e (129 m²) - 535/e (158 m²) - 536/c (130 m²) non sono più di proprietà di *****. La superficie del mappale 1257 è di 273 m².*

ANNO 2001



NOTA DI ISCRIZIONE DEL 21.12.01 CAS. 51432 ART. 5597.

IPOTECA VOLONTARIA del 20.12.2001 a rogito Notaio I. Paganelli.

Oggetto: in Pirri, fabbricato per abitazione edificato al piano terra e primo con annesso circostante cortile; composto al piano terra da un locale di sgombero ed al primo piano da cinque vani, cucina, due bagni, due ripostigli, un corridoio ed un balcone. Foglio B/1 mappale 2526, denuncia di accatastamento del 03.08.85 n. 265/B1.

A FAVORE

CONTRO



ANNO 1995

 **NOTA DI ISCRIZIONE DEL 25.10.95 CAS. 25684 ART. 3715.**

IPOTECA VOLONTARIA del 19.10.1995 a rogito Notaio E.Q. Bassi.

Oggetto: in Pirri, località Is Argiolas, con sovrastante fabbricato articolato su piano terra e primo composto da autorimessa-magazzino

avente una superficie di m² 150 circa al piano terra e di tre vani letto, cucina, ripostiglio, servizio, salone e balcone al primo piano. Foglio 1

mappale 534 subalterno g (52 m²) - mappale 536 subalterno a (896 m²) - mappale 538 subalterno b (142 m²) - mappale 539 subalterno b (15 m²). Non censito al NCEU.

A FAVORE

CONTRO



ANNO 2001

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 15.03.03 CAS. 11832 ART. 9204.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 12 volume 113 del 26.07.2001 registrata a Cagliari il 27.06.2002.

Oggetto, tra gli altri: immobili in Cagliari al foglio 1 mappale 238 (1230 m²).

A FAVORE *****

CONTRO ***** per la quota di 1/3

CATASTALI.

Gli atti catastali non sono aggiornati con la Voltura della Successione di ***** che risulta ancora tra gli intestatari.

Nota del C.T.U.

La quota del mappale 238 deriva dalla Successione del 1999 (**) nella quale, tuttavia, l'immobile (acquistato nel 1963) non risulta elencato.**

CATASTALI.

Foglio 1 Mappale 238. Denuncia n. 7421.1/1999 del 23.05.1999 eseguita ai fini della continuità storica.

NOTA DEL C.T.U.

Dalla certificazione notarile non risulta che l'immobile al Foglio 1 Mappale 238 sia riportato nella Denuncia di Successione di ***.**

ANNO 2004

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 05.07.04 CAS. 24405 ART. 17039.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 09.06.2004 a rogito Notaio E.G.

Lehmann.

Oggetto: immobili in Cagliari al foglio 1 mappale 3636 ex 534/e (93 m²) – 3634 ex 535/e (137 m²) – 1454 ex 536/c (130 m²).

A FAVORE *****

CONTRO *****



CATASTALI.
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Frazionamento del 18.10.2000 n. 191430.1/2000.

Gli atti catastali non sono aggiornati con la Voltura dell'Atto di Compravendita.

Nota del C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE

A seguito dell'Atto sopracitato, alcuni mappali indicati nell'atto di pignoramento sono stati venduti. Altri mappali sono stati ceduti al Comune di Cagliari con la scrittura del 2002 che è riportata nel seguente.

ANNO 2002

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 10.10.02 CAS. 46585 ART. 36774.**

CONTRATTO DI PRELIMINARE CESSIONE DI AREA del 03.10.2002 a rogito Notaio E. Dolia.

Oggetto: immobili in Cagliari al foglio 1 mappale 1421 ex 531/o (23 m²) - 3635 ex 1450/b (21 m²) - 3637 ex 1443/b (36 m²).

A FAVORE Comune di Cagliari

CONTRO *****



CATASTALI.

ASTE
GIUDIZIARIE

Frazionamento del 18.10.2000 n. 191430.1/2000.

Voltura d'ufficio del 03.10.2002 n. 2613.1/2004.

Nota del C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE

Per effetto delle due scritture sopra riportate, i mappali 531/o, 534/e, 535/e e 536/c al Foglio 1, compresi nell'Atto di Pignoramento, non sono più nella disponibilità del debitore.

ANNO 1982

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 27.04.82 CAS. 8522 ART. 6827.**

ATTO DI DONAZIONE del 19.04.1982 a rogito Notaio P. Alagna.

Oggetto: immobili in Cagliari al foglio 1 mappali 534/g (52 m²) - 536/a (896 m²) - 538/b (142 m²) - 539/b (15 m²) - 531/o (23 m²) - 534/e (129 m²) - 535/e (158 m²) - 536/c (130 m²).

A FAVORE *****

 **CATASTALI.**

Voltura n. 1020 del 09.09.1983. I mappali sono caricati alla partita intestata a *****

ANNO 1963

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 03.04.63 CAS. 4573 ART. 3705.**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.03.1963 a rogito Notaio P. Speranza.

Oggetto: immobili in Cagliari al foglio 1 mappale 238 (1230 m²).

A FAVORE *****

 **CATASTALI.**

L'immobile viene caricato alla Partita intestata a *****.

Conclusioni

Dalle visure aggiornate nel corso della C.T.U. il mappale 1257 (ex 389/a) risulta frazionato in 4106 di 256 m² e nel mappale 4107 di 17 m². Quest'ultimo è stato ceduto al Comune di Cagliari. Non è

*conosciuta la provenienza a favore di ***** nella successione del quale si trova indicato.*

L'immobile al Foglio 1 Mappali 531/O – 534/E – 535/E – 536/C così come indicato nell'atto di pignoramento e codificato con il n.

*2.1.2. della presente relazione non risulta più nelle disponibilità del sig. ***** pertanto non si procederà nella risposta ai quesiti.*

*Il mappale 238 al Foglio 1 perviene al ***** dalle Denunce di Successione dei genitori. Sebbene i passaggi siano carenti, è possibile integrare le denunce includendovi il mappale 238 la cui quota di proprietà del ***** è di 1/7.*

Del mappale 1257 al Foglio 1 non è presente, nella Certificazione Notarile agli atti, alcuna nota storica. Il bene è elencato al punto 5) della pagina 2, è definita una quota di 1/7 ma non è riportata alcuna provenienza.

*Dalle ricerche catastali risulta che il mappale 1257 è stato soppresso generando due mappali: il 4106 di 256 m² ed il mappale 4107 di 17 m² che risulta intestato al Comune di Cagliari per esproprio. All'impianto del 14.05.1985 il mappale originario risultava intestato a *****. Pertanto i dati indicati nel pignoramento, pur essendo erronei (are 12.73 deve essere corretto in are 02.73) e non corrispondendo a quelli attuali, hanno consentito l'esatta identificazione del bene.*

Le mappe censuarie dei beni sono riportate in allegato. Gli atti di provenienza dei beni di cui ai punti 2.1.1. e 2.1.2. sono riportate in allegato.

2. *****

2.2. COMUNE DI SESTU

2.2.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 15

2.2.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 17

2.2.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

Terreni al Foglio 23 Mappali 17 di 6470 m² – 15 di 6500 m² – 328 di 5345 m² – 329 di 5350 m². Quota di 1/2.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ANNO 2005

 **ISCRIZIONE DEL 17.01.05 CAS. 1346 ART. 101.**

 **IPOTECA GIUDIZIALE** datata 08.01.2005, del Tribunale di Cagliari.

Oggetto, tra gli altri: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 17 (6470 m²) - 15 (6500 m²) - 328 (5345 m²) - 329 (5350 m²) proprietà ***** 1/2.

A FAVORE *****

CONTRO *****

ANNO 2004

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 22.10.04 CAS. 38628 ART. 26575.**

 **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** datato 20.10.2004 a rogito Notaio G. Cherchi.

Oggetto: immobili in Cagliari, Monserrato, Quartucciu, Selargius e Sestu, come da certificato notarile agli atti.

A FAVORE E CONTRO *****

ANNO 2004

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 24.09.04 CAS. 34955 ART. 24379.**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE datato 06.08.2004, dell'Ufficiale
Giudiziario di Cagliari.

Oggetto, tra gli altri: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 17 (6470 m²) - 15 (65 m²) - 328 (5345 m²) - 329 (5350 m²) proprietà ***** 1/2.

A FAVORE *****
CONTRO *****

Nota del C.T.U.

La superficie del mappale 15 è di 6500 m².

ANNO 2000

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 02.10.00 CAS. 28545 ART. 18899.**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 25.09.2000 a rogito Notaio C.M. De

Magistris.

Oggetto: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 328 ex 26/a (5345 m²)
e 329 ex 26/b (5350 m²).

A FAVORE *****

CONTRO *****

 **CATASTALI.**

Trascrizione n. 18899.1/2000.

ANNO 1999
 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 25.08.01 CAS. 31815 ART. 29316.**

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 39 volume 60 del 28.10.1999 registrata a
Cagliari.

Oggetto: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 328 (5345 m²) e 329 (5350 m²).

A FAVORE *****



Esecuzione Immobiliare 364/04 riunita alla 366/04

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



CONTRO *****

CATASTALI.



Aggiornamento n. 106518.1/2000 del 28.10.1999.

ANNO 1990

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 05.05.93 CAS. 11001 ART. 8072.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 84 volume 1090 del 20.08.1990

registrata a Cagliari.



Oggetto: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 328 (5345 m²) e 329 (5350 m²).



A FAVORE *****

CONTRO *****

CATASTALI.

Aggiornamento n. 2634.1/1991 e trascrizione n. 8072.3/1993.

ANNO 1988

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 20.01.94 CAS. 1185 ART. 868.



DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 53 volume 1093 del 05.10.1988

registrata ad Iglesias.

Oggetto: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 328 (5345 m²) e 329 (5350 m²).

A FAVORE *****

CONTRO ***** per la quota di ½

CATASTALI.



Aggiornamento n. 2563.1/1991.



ANNO 1960

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 20.10.60 CAS. 14034 ART. 11700.



Esecuzione Immobiliare 364/04 riunita alla 366/04

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





ATTO DI COMPRAVENDITA del 23.09.1960 a rogito Notaio F. Contu.

Oggetto: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 26/a (5345 m²) e 26/b (5350 m²).

A FAVORE *****



CATASTALI.



Dati dall'impianto meccanografico del 14.05.1985.

ANNO 1999

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 01.06.99 CAS. 15277 ART. 10229.



ATTO DI COMPRAVENDITA del 26.05.1999 a rogito Notaio C.M. De

Magistris.

Oggetto: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 15 (6500 m²).

A FAVORE *****

CONTRO *****

CATASTALI.



Voltura n. 5535.2/1999.

ANNO 1972

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 16.09.74 CAS. 16109 ART. 13924.



DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 95 volume 721 del 18.03.1972.

Oggetto: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 15 (6500 m²).

A FAVORE *****



CONTRO *****

CATASTALI.



Voltura n. 102 del 30.05.1983.

ANNO 1999

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 01.06.99 CAS. 15277 ART. 10229.



Esecuzione Immobiliare 364/04 riunita alla 366/04

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





ATTO DI COMPRAVENDITA del 26.05.1999 a rogito Notaio C.M. De Magistris.



Oggetto: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 17 (6470 m²).

A FAVORE *****.

Contro **ASTE GIUDIZIARIE** *****
 CATASTALI.



Voltura n. 5535.1/1999.

ANNO 1991

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 50 volume 1106 del 23.05.1991. Non trascritta.



Oggetto: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 17 (6470 m²).

A FAVORE *****
CONTRO ***** per la quota di ½
 CATASTALI.



Aggiornamento n. 5232.1/1991.

ANNO 1974

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 06.08.74 CAS. 11886 ART. 13727.



ATTO DI COMPRAVENDITA del 08.07.1974 a rogito Notaio A. Saba.

Oggetto: immobili in Sestu al foglio 23 mappale 17 (6470 m²).
A FAVORE *****



CATASTALI.

Dati dall'impianto meccanografico del 14.05.1985.



Conclusioni

I dati catastali rilevati nel corso della C.T.U. sono:



Esecuzione Immobiliare 364/04 riunita alla 366/04

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



Foglio 23 Mappale 17 qualità seminativo, classe 2, superficie 6470 m², reddito Dominicale Euro 26,73 ed Agrario Euro 11,70.

Foglio 23 Mappale 15 qualità seminativo, classe 2, superficie 6500 m², reddito Dominicale Euro 26,86 e Reddito Agrario Euro 11,75.

Foglio 23 Mappale 328 qualità seminativo, classe 2, superficie 5345 m², reddito Dominicale Euro 22,08 e Reddito Agrario Euro 9,66.

Foglio 23 Mappale 329 qualità seminativo, classe 2, superficie 5350 m², reddito Dominicale Euro 22,10 e Reddito Agrario Euro 9,67.

Le mappe censuarie dei beni sono riportate in allegato. Gli atti di provenienza del bene all'esecutato sono riportati in allegato.

2. *****

2.3. COMUNE DI QUARTUCCIU

2.3.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 65

2.3.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 72

2.3.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 73 - 12

Terreni al Foglio 23 Mappali 65 di 49340 m² – 73 di 42755 m² – 72 di 19235 m² – 12 di 10000 m². Quota di 3/21.

Nota del C.T.U.

L'Atto di Pignoramento descrive anche altri immobili non presenti nella nota di trascrizione e quindi esclusi dalla presente

C.T.U.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI** **ANNO 2004** **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 22.10.04 CAS. 38628 ART. 26575.****COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE** datato 20.10.2004 a rogito

Notaio G. Cherchi.

Oggetto: immobili in Cagliari, Monserrato, Quartucciu, Selargius e Sestu, come da certificato notarile agli atti.

A FAVORE E CONTRO *****

 ANNO 2004 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 24.09.04 CAS. 34955 ART. 24379.****PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** datato 06.08.2004, dell'Ufficiale

Giudiziario di Cagliari.

Oggetto, tra gli altri: immobili in Quartucciu al foglio 23 mappale 65 (49340 m²) - 73 (42755 m²) - 72 (19235 m²) - 12 proprietà ***** 1/7.

A FAVORE *****

CONTRO *****

***Nota del C.T.U.***

L'Atto di Pignoramento comprende, in Quartucciu, altri terreni che tuttavia non sono stati riportati nella Nota di Trascrizione.

 ANNO 2001 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 15.03.03 CAS. 11832 ART. 9204.****DENUNCIA DI SUCCESSIONE** n. 12 volume 113 del 26.07.2001 registrata a Cagliari il 27.06.2002.

Oggetto, tra gli altri: immobili in Quartucciu al foglio 23 mappale 65 (49340 m²) - 73 (42755 m²) - 72 (19235 m²) (quota 1/3) - mappale 12 proprietà (quota 1/1).

A FAVORE *****

CONTRO *****

Nota del C.T.U.

La quota del mappale 12 dovrebbe coincidere con le altre perché pervenuta dalla successione del coniuge.

CATASTALI.

La Successione di ***** non risulta esser stata volturata.

ANNO 1999

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 15.03.03 CAS. 11878 ART. 9250.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 66 volume 50 del 23.05.1999 registrata a Cagliari il 23.11.1999.

Oggetto: immobili in Quartucciu al foglio 23 mappale 65 (49340 m²) - 73 (42755 m²) - 72 (19235 m²) (quota 1/1).

A FAVORE *****

CONTRO *****

CATASTALI.

Aggiornamento n. 7424.1/1999.

Nota del C.T.U.

Nella Denuncia di Successione non è presente il Mappale 12.

ANNO 1974

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 14.06.74 CAS. 10693 ART. 9225.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 16.05.1974 a rogito Notaio F. Locci.

Oggetto: immobili in Quartucciu al foglio 23 mappale 12 di 10.000 m².

A FAVORE *****.

CATASTALI.

Dalla documentazione catastale emerge che l'immobile sia stato venduto da ***** nel 1975 a ***** e più e, successivamente, da ***** e più a ***** nel 1989. La superficie indicata nella documentazione prodotta non coincide con quella indicata negli atti catastali.

ANNO 1974

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 14.06.74 CAS. 10693 ART. 9225.**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 16.05.1974 a rogito Notaio F. Locci.

Oggetto: immobili in Quartucciu al foglio 23 mappale 65 (49340 m²) - 72 (19235 m²).

A FAVORE ***** per la quota di 7/12.

CATASTALI.

Voltura n. 1420.1/1977.

Nota dalla Relazione Notarile: non risulta l'acquisto dei 5/12 mancanti.

Nella visura catastale la quota indicata è 1/1.

ANNO 1973

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 27.09.73 CAS. 17895 ART. 15382.**

ATTO DI PERMUTA del 05.09.1973 a rogito Notaio P. Alagna.

Oggetto: immobili in Quartucciu al foglio 23 mappale 73 (42755 m²).

A FAVORE *****

CATASTALI.

Dalla documentazione catastale emerge che l'immobile è stato venduto da ***** nel 1988 a *****.

Conclusioni

Foglio 23 Mappale 12. Dalla documentazione catastale emerge che l'immobile è stato venduto nel 1975. Atto Notaio Ugo Pasolini, registrato a Cagliari il 21.11.1975 n. 9602.

Foglio 23 Mappale 73. Dalla documentazione catastale emerge che l'immobile sia stato venduto nel 1988. Atto Notaio Felice Contu, registrato a Cagliari il 02.08.1988 n. 6289. Per quanto attiene ai terreni di cui ai mappali 73 e 12 non si procederà con la risposta agli altri quesiti. Le mappe censuarie dei beni sono riportate in allegato. Gli atti di provenienza dei beni (Dich. di Successione) sono stati richiesti e si riporta la richiesta in allegato.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.1. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 231

2.4.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 212/214 – 239 – 441/444

2.4.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226

Terreni al Foglio 26 Mappali 212 di 1865 m² – 213 di 1750 m² – 214 di 1880 m² – 231 di 3905 m² - 239 di 2080 m² – 441 di 1745 m² – 442 di 620 m² – 443 di 960 m² - 444 di 1815 m² – 224 di 5005 m² – 225 di 5490 m² – 226 di 3395 m². Tutti per la quota di 3/21.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ANNO 2004

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 22.10.04 CAS. 38628 ART. 26575.**

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE datato 20.10.2004 a rogito

Notaio G. Cherchi.

Oggetto: immobili in Cagliari, Monserrato, Quartucciu, Selargius e Sestu, come da certificato notarile agli atti.

A FAVORE E CONTRO

ANNO 2004

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 24.09.04 CAS. 34955 ART. 24379.**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE datato 06.08.2004, dell'Ufficiale

Giudiziario di Cagliari.

Oggetto: immobili in Selargius al foglio 26 mappale 212 (1865 m²) - 213 (1750 m²) - 214 (1880 m²) - 231 (3805 m²) - mappale 239 (2080 m²) - 441 (1745 m²) - 442 (620 m²) - 443 (960 m²) - 444 (1815 m²) - 224 (5005 m²) - 225 (5490 m²) - 226 (3395 m²) proprietà ***** 1/7.

A FAVORE *****

CONTRO *****

ANNO 2001

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 15.03.03 CAS. 11832 ART. 9204.**

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 12 volume 113 del 26.07.2001 registrata a Cagliari il 27.06.2002.

Oggetto: Immobili in Selargius al foglio 26 mappale 212 (1865 m²) - 213 (1750 m²) - 214 (1880 m²) - 231 (3905 m²) - mappale 239 (2080 m²) - 441 (1745 m²) - 442 (620 m²) - 443 (960 m²) - 444 (1865 m²) - 224 (5005 m²) - 225 (5490 m²) - 226 (3395 m²) (quota 2/3).



A FAVORE *****

CONTRO *****



CATASTALI.

La Successione di ***** non risulta volturata.

ANNO 1999

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 15.03.03 CAS. 11878 ART. 9250.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 66 volume 50 del 23.05.1999 registrata a



Cagliari il 23.11.1999.



Oggetto, tra gli altri: immobili in Selargius al foglio 26 mappale 212 (1865 m²) - 213 (1750 m²) - 214 (1880 m²) - 231 (3905 m²) - mappale 239 (2080 m²) - 441 (1745 m²) - 442 (620 m²) - 443 (960 m²) - 444 (1845 m²) - 224 (5005 m²) - 225 (5490 m²) - 226 (3395 m²) (quota 1/2).

A FAVORE *****

CONTRO *****

CATASTALI.



Voltura n. 7422/B.1/1999.

ANNO 1982

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 15.11.82 CAS. 24254 ART. 19702.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 18.10.1982 a rogito Notaio P. Alagna.

Oggetto: immobili in Selargius al foglio 26 mappale 213 (1750 m²) - 231 (3905 m²) - 239 (2080 m²) - 442 (620 m²) - 443 (960 m²).



A FAVORE *****

CATASTALI.

Voltura n. 976.1/1983.



Esecuzione Immobiliare 364/04 riunita alla 366/04

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





ANNO 1982

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 28.04.82 CAS. 8654 ART. 6942.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 05.04.1982 a rogito Notaio G. Giagheddu.

Oggetto: immobili in Selargius al foglio 26 mappale 212 (1865 m²) - 214 (1880 m²) - 441 (1745 m²).

A FAVORE *****.

CATASTALI.

Voltura n. 8433.1/1982.

ANNO 1982

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 29.11.82 CAS. 25513 ART. 20751.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 03.11.1982 a rogito Notaio P. Alagna.

Oggetto: immobili in Selargius al foglio 26 mappale 444 (1845 m²).

A FAVORE *****.

CATASTALI.

Voltura n. 1077.1/1983.

ANNO 1981

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 01.04.81 CAS. 7166 ART. 5933.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 13.03.1981 a rogito Notaio P. Alagna.

Oggetto: immobili in Selargius al foglio 26 mappale 226 (3395 m²).

A FAVORE *****.

CATASTALI.

Non risulta continuità storica per il mappale 226.

ANNO 1981

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 08.04.81 CAS. 7864 ART. 6500.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 19.03.1981 a rogito Notaio P. Alagna.

Oggetto: immobili in Selargius al foglio 26 mappale 224 (5005 m²).

A FAVORE *****.

CATASTALI.

Non risulta continuità storica per il mappale 224.

ANNO 1981

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 26.02.81 CAS. 4517 ART. 3783.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 09.02.1981 a rogito Notaio P. Alagna.

Oggetto: immobili in Selargius al foglio 26 mappale 225 (5490 m²).

A FAVORE *****.

CATASTALI.

Non risulta continuità storica per il mappale 225.

Conclusioni

Dalle visure catastali effettuate nel corso della C.T.U. è risultato quanto segue:

- il mappale 224 è stato soppresso ed ha originato i mappali 650 (seminativo di 3891 m²) e 651 (Ente urbano di 1114 m²).**
- il mappale 225 è stato soppresso ed ha originato i mappali 652 (seminativo di 4091 m²) e 653 (Ente urbano di 1399 m²).**
- il mappale 226 è stato soppresso ed ha originato i mappali 654 (seminativo di 2394 m²) e 655 (Ente urbano di 1001 m²).**

Il tipo mappale che ha dato origine ai mappali è il n. 79282.1/1986 del 03.06.2004.

Al catasto fabbricati è censito il mappale 225 (unione dei tre Enti Urbani sopra descritti), un immobile di categoria D/10 in località Sa Musciurida, piano terra.

Le mappe censuarie dei beni sono riportate in allegato. Gli atti di provenienza dei beni (Dichiarazione di Successione) sono stati richiesti e si riporta la richiesta in allegato.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPAL 367

2.5.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPAL 320 SUB. 2

2.5.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPAL 320 SUB. 3

2.5.4. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPAL 320 SUB. 4 E 5

2.5.5. IMMOBILE FOGLIO 17 MAPPALI 29 – 30 – 31 – 32

2.5.6. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALI 836 SUB. 1 – 837

2.5.7. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALI 836 SUB. 4

2.5.8. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALI 836 SUB. 5

2.5.9. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPAL 1307 SUB. 1 – 4

2.5.10. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPAL 1307 SUB. 2 - 6

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ANNO 2004

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 22.10.04 CAS. 38628 ART. 26575.**

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE datato 20.10.2004 a rogito

Notaio G. Cherchi.

Oggetto: immobili in Cagliari, Monserrato, Quartucciu, Selargius e Sestu, come da certificato notarile agli atti.

A FAVORE E CONTRO

ANNO 2004



 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 24.09.04 CAS. 34955 ART. 24379.**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE datato 06.08.2004, dell'Ufficiale

Giudiziario di Cagliari.

Oggetto, tra gli atri: immobili in Monserrato al foglio 17 mappale 29

(435 m²) - 30 (705 m²) - 31 (655 m²) - 32 (675 m²). Al foglio 27

mappale 836 subalterno 4 via del Redentore 129 e subalterno 1 via

del Redentore 125 – mappale 837 via del Redentore 125.

Al foglio 1 mappale 367 (4075 m²).

Al foglio C/26 mappale 1307 subalterno 2 e 6 via del Redentore 140 –
mappale 320 subalterno 5, proprietà ***** 1/7.

Al foglio C/26 mappale 1307 subalterno 1 e 4 via del Redentore 140,
proprietà ***** 2/21.

Al foglio 26 mappale 320 subalterno 4 via Giulio Cesare 85 subalterno
2 via Giulio Cesare 87 subalterno 3 via Giulio Cesare 83. Al foglio 27
mappale 836 subalterno 5 via del Redentore 129, proprietà *****
1/21.

A FAVORE *****

CONTRO *****

Nota del C.T.U.

*La quota dei beni pervenuti per successione di ***** prima e di
***** poi, è di 3/21.*

ANNO 2001

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 15.03.03 CAS. 11832 ART. 9204.**

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 12 volume 113 del 26.07.2001 registrata

a Cagliari il 27.06.2002.

Esecuzione Immobiliare 364/04 riunita alla 366/04

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



Oggetto: immobili in Monserrato al foglio 17 mappale 30 (705 m²) - 31 (655 m²) - 32 (675 m²) (quota 2/3). Al foglio 27 mappale 836 subalterno 1 – mappale 837 (quota 1/3). Al foglio C/26 mappale 1307 subalterno 2 (quota 2/3) e mappale 1307 subalterno 6 (quota 1/1) – mappale 320 subalterno 5 (quota 1/1).

Al foglio C/26 mappale 1307 subalterno 1 e 4. Al foglio 26 mappale 320 subalterno 4 subalterno 2 e subalterno 3 (quota 1/3).



A FAVORE *****
CONTRO *****



CATASTALI.

Gli atti catastali non sono aggiornati con la Voltura della Successione di ***** che risulta ancora tra gli intestatari eredi di *****. Alcuni beni ereditati dalla citata Successione non sono riportati nella Successione di *****.



ANNO 1999

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 15.03.03 CAS. 11878 ART. 9250.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 66 volume 50 del 23.05.1999 registrata a Cagliari il 23.11.1999.

Oggetto: immobili in Monserrato al foglio 17 mappale 29 (435 m²) - 30 (705 m²) - 31 (655 m²) - 32 (675 m²) (quota 1/1). Al foglio 27 mappale 836 subalterno 1 – mappale 837 (quota 1/1).

Al foglio C/26 mappale 320 subalterno 1 (quota 1/1).

Al foglio C/26 mappale 1307 subalterno 1, 2 e 4 (quota 1/2).



A FAVORE *****
CONTRO *****



Nota del C.T.U.

I beni riportati nella Successione di ** non corrispondono alla totalità dei beni dallo stesso posseduti. Nell'esposizione che segue tale circostanza verrà evidenziata. Per i beni per i quali l'III.mo Sig. Giudice disporrà la vendita si renderà necessaria l'integrazione delle denunce di successione di ***** e di *****.***

Terreno al Foglio 1 Mappali 367 di 4075 m², quota 3/21.

Nota del C.T.U.

La Relazione Notarile riporta in elenco il bene in oggetto. Nel testo della Relazione non vi è traccia dello stesso bene. L'immobile non risulta nelle successioni di ** e di *****. Gli elementi raccolti nel corso della C.T.U. consentono di ricostruire l'acquisto, ma non si hanno riscontri di vendita successiva.***

ANNO 1981

ATTO DI COMPRAVENDITA del 02.10.1981 a rogito Notaio P. Alagna.

Registrato a Cagliari il 16.10.1981, n. 13382.

Oggetto: immobile in Monserrato al foglio 1 mappale 367.

A FAVORE *****.

 **CATASTALI.**

Fabbricati al Foglio 26 mappale 320 sub. 5, sub. 4, sub. 3 e sub. 2.

ANNO 1954



 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 02.09.54 CAS. 7853 ART. 7181.**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 11.08.1954 a rogito Notaio Mancosu.

Oggetto: immobili in Monserrato al foglio 26 mappale 320 (175 m²)

A FAVORE *****.



Voltura n. 2210/70 del 08.08.1970.



L'immobile è il 320 sub. 1 dal quale successivamente sono derivati i subalterni 2, 3, 4 e 5 oggetto del pignoramento.



Terreni al Foglio 17 mappali 29 di 435 m² – 30 di 705 m² – 31 di 655 m² – 32 di 675 m², quota 3/21.

ANNO 1963



 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 03.04.63 CAS. 4573 ART. 3705.**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.03.1963 a rogito Notaio P. Alagna.

Oggetto: immobili in Monserrato al foglio 17 mappale 30 (705 m²) - 32 (675 m²)



A FAVORE *****



 **CATASTALI.**

Dati dall'impianto meccanografico del 14.05.1985



 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 06.07.71 CAS. 11426 ART. 9333.**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 18.06.1971 a rogito Notaio G. Giagheddu.



Oggetto: immobili in Monserrato al foglio 17 mappale 31 (655 m²)

A FAVORE *****



 **CATASTALI.**

Dati dall'impianto meccanografico del 14.05.1985



Conclusioni

Nota dalla Relazione Notarile: per il mappale 29 al foglio 17 non risulta alcun atto di provenienza.

Nota del C.T.U. Le ricerche effettuate in catasto riportano l'intestazione del bene agli eredi di *** ma non ricostruiscono la provenienza (passaggi intermedi non esistenti).**

Fabbricati al Foglio 27 mappale 836 sub. 4 – sub. 1 – sub. 5 e mappale 837.

ANNO 1966

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 19.04.66 CAS. 6219 ART. 5239.**

ATTO DI COMPRAVENDITA del 28.03.1966 a rogito Notaio F. Locci.

 **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 23.07.68 CAS. 12303 ART. 9822.**

CESSIONE DI USUFRUTTO del 17.07.1968 a rogito Notaio F. Locci.

Oggetto: immobile in Monserrato al foglio 27 mappale 836 subalterno 1 – mappale 837.

A FAVORE *****.

 **CATASTALI.**

Dai registri catastali risulta che il mappale 836 sub. 4 viene caricato

 alla ditta ***** nel 1970 con Voltura n. 1854/70 del 06.07.1970

 dell'atto n. 190251 notaio Saba registrato in Cagliari il 04.05.1970 n.

5831.

Conclusioni

La Relazione Notarile riporta in elenco il bene in oggetto. Nel testo della Relazione non vi è traccia dei subalterni 4 e 5.

Per il subalterno 4 è stata trovata la nota sopra esposta, per il subalterno 5 risulta che trattasi di unità afferente edificata in sopraelevazione. Risulta, quindi, intestata a ***.**

I subalterni 4 e 5 non sono compresi nella Denuncia di Successione di *** né in quella di *****.**

Fabbricati al Foglio C/26 mappale 1307 sub. 1, sub. 2, sub. 4 sub. 6.

Nota del C.T.U.

La Relazione Notarile riporta in elenco il bene in oggetto. Nel testo della Relazione non vi è traccia dello stesso bene.

Gli elementi raccolti nel corso della C.T.U. consentono di ricostruire quanto segue.

Foglio 26 Mappale 1307. L'intestazione, all'impianto meccanografico del 1987 era: *** e ***** (ciascuno per i propri diritti), come risulta dalla scheda Foglio partita 60500 del N.C.E.U.**

Subalterno 1 e 4. Locale commerciale di 148 m² al piano terra.

Subalterno 2. Abitazione di 5 vani al primo piano.

Risultano attualmente intestati agli eredi ***.**

Subalterno 6. Lastrico solare di 83 m² al terzo piano.

Risulta attualmente intestato a *** e *****.**

RISPOSTA AL QUESITO

2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

(calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

1. *****



1.1. COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

1.1.1. IMMOBILE FOGLIO 13 MAPPALE 466 SUB 2

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un edificio unifamiliare situato nel centro storico del Comune di Settimo San Pietro.

La costruzione originaria, antecedente al 1967, consisteva in un piccolo edificio su unico livello costituito da un cortile sul quale insistevano due camere ed un loggiato aperto. L'edificio è stato oggetto di un ampliamento nel 1973 con aggiunta di un nuovo livello e di un nuovo volume su due livelli edificato a filo strada. La struttura portante dell'edificio insistente sul mappale in oggetto è in parte in blocchi di calcestruzzo (piano superiore) e in parte in blocchi di "ladiri" (piano terra). I solai sono realizzati in latero-cemento. La copertura è realizzata con un tetto a due falde protetto da tegole tipo coppo. Non è stato possibile salire sul tetto per verificare l'integrità dello stesso.

Sul lato inferiore del solaio è presente, secondo la tradizione campidanese, un canniciato che ha funzione di porta intonaco.

L'edificio risulta libero ed è in evidente stato di abbandono. Assente qualsiasi tipo di manutenzione. Parte dell'intonaco della facciata è deteriorato e parte distaccato. Le condizioni precarie della scala esterna d'accesso al piano superiore hanno comportato la

demolizione della stessa per motivi di sicurezza. Per tale motivo non è stato possibile visitare il primo piano dell'edificio.

L'accesso al lotto avviene dalla via Roma, attraverso un porticato che si immette nel cortile interno pavimentato in battuto di cemento piuttosto dissestato. Il piano terra risulta a circa 20 cm rialzato dalla quota del cortile e consta di un loggiato, due camere ed un servizio.

Il loggiato, che in progetto doveva essere aperto, risulta ora chiuso da vetrate intelaiate in ferro, anch'esse in precarie condizioni di manutenzione. Nel mezzo delle vetrate sono montati degli infissi in alluminio. Le camere prendono luce ed aria esclusivamente dalla porta che da sul loggiato.

Il servizio è completo di rivestimento in ceramica, sanitari e doccia.

Si riconoscono due tipologie di pavimento:

- ✓ nelle camere è costituito da piastrelle in cemento decorate secondo la tradizione locale (vedi documentazione fotografica);
- ✓ nel loggiato è costituito da piastrelle ceramiche in formato 30x30 cm.

Le porte interne delle due camere sono in legno con apertura a due ante, mentre quella del servizio è in legno tamburato.

Il computo delle superfici calpestabili è riportato nella tabella seguente:

Piano terra:

loggiato		m ²	11,48
servizio		m ²	3,23
sala		m ²	12,90

Primo livello:

loggiato m² 15,40camera m² 14,76camera m² 12,72**1. *********1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA****1.2.1. IMMOBILE FOGLIO 11 MAPPALE 461 SUB 6 E SUB 10**

L'immobile, in agro del territorio di Quartu S. Elena, è ubicato lungo la strada comunale di Bonu Caminu ai civici 3, 5, 7, 9 e 11. L'immobile confina per due lati con la strada Comunale di Bonu Caminu, per un lato con proprietà ***** e per l'altro lato con proprietà *****. Il

fabbricato è costruito a filo strada mentre nelle parti laterali si sviluppano due cortili interni collegati da un vialetto posteriore. A sinistra di chi guarda dalla pubblica via, la quota del cortile è al pari di quella stradale e risulta, in parte, adibito a posto auto. Per la protezione del posto auto, che ha accesso diretto dalla via di Bonu Camminu, è stata realizzata una copertura precaria con struttura portante orizzontale in legno (castagno uso Trieste) e poggiante da un

lato direttamente sul muro di cinta e dall'altro su di una struttura dello stesso legno sorretta da un pilastro in muratura. La copertura, poggiata su di un orditura secondaria precaria in tavole di abete, è realizzata in onduline di cemento-amianto, mentre la parte laterale è realizzata con onduline di materiale plastico. Sotto la stessa

copertura, a ridosso del muro di cinta è presente un barbecue in muratura. Il cancello d'ingresso al posto auto coperto, metallico, è scorrevole elettricamente su binario. La recinzione lato strada è realizzata parzialmente in muratura, al di sopra della quale è completata da elementi decorativi in cemento. A destra di chi entra dal passaggio pedonale, il cortile si trova ad una quota di circa due metri dal piano stradale e risulta sistemato in parte a verde ed in parte pavimentato. Sulla destra dell'ingresso si segnala la presenza di un altro barbecue in muratura.

L'edificio è costruito con intelaiatura portante in cemento armato e tamponature e tramezzi in laterizio. I solai sono di tipo misto latero-cemento. Il manto di copertura del loggiato al primo livello è realizzata in tegole portoghesi tipo invecchiato e dotata di canale di gronda e discendenti in rame. La copertura dell'edificio è costituita da un lastrico solare delimitato da un parapetto rifinito con tegole portoghesi. Sulla superficie di calpestio è stata realizzata una impermeabilizzazione mediante membrana bituminosa, dalla quale sporgono i ferri di richiamo dei pilastri sottostanti. Nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione. Tutte le facciate risultano intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite in pietra. È visibile un piccolo distaccamento dell'intonaco al di sotto della scala laterale sinistra d'accesso al piano rialzato che lascia esposta l'armatura.

L'unità immobiliare è costituita da un piano seminterrato ed uno fuori terra. Il piano seminterrato, in difformità dal progetto di sanatoria

approvato, è stato suddiviso in due unità abitative ad ingresso autonomo con accesso diretto dalla strada comunale Buon Cammino.

Due portefinestre in legno a due ante, al civico 5 ed al civico 7, consentono l'accesso alle unità. Gli ingressi sono entrambi oscurati da portelloni, anch'essi in legno, ed evidenziano carenza di manutenzione. Al civico 9 è presente un piccolo locale, una volta più ampio e destinato a garage, chiuso da serranda metallica ad apertura basculante.

Appartamento al civico 5 – Piano Seminterrato

L'appartamento al civico 5 è costituito da un'ampia sala con accesso diretto dall'ingresso. Dalla sala si comunica direttamente con la cucina e con la camera matrimoniale. Sull'altro lato, un disimpegno consente l'accesso ad una camera e a due servizi. Tutti gli ambienti sono dotati di luce ed aerazione naturale derivante da finestre alte che si affacciano principalmente nel cortile interno.

L'altezza interna dell'appartamento è di 2,61 m, inferiore all'altezza di 2,70 m, standard per le case di civile abitazione. Il pavimento è in ceramica tipo monocottura di dimensioni 30x30 cm ad esclusione dei due servizi nei quali il pavimento riporta la stessa piastrella del rivestimento ed il formato è il 20x20 cm. Il battiscopa, anch'esso in ceramica, risulta mancante in alcune porzioni di diversi ambienti. I rivestimenti di entrambi i servizi sono realizzati in due colori fino ad un'altezza di 2,20 m e completi di listelli di decoro. Ambedue i servizi sono provvisti di lavabo, wc, bidet e specchiere ad incasso nella parete sopra il lavabo. Nel primo, inoltre, è presente una vasca

incassata, nel secondo è posizionata la doccia ed è presente la predisposizione per la lavatrice. Il rivestimento della cucina si estende nella sola parete nella quale va posizionato l'angolo cottura per un'altezza di 60 cm.

Nella camera è presente un armadio a muro per tutta la sua lunghezza, delimitato da ante scorrevoli in alluminio elettrocolorato di colore bianco e vetro-ghiaccio. Le porte interne sono in legno tamburato lisce color ciliegio, complete di coprifilo e ferramenta in ottone dorato. Solo i servizi sono dotati di porte scorrevoli a scrigno per ovviare a problemi di spazio. Gli infissi esterni sono in legno color ciliegio e completi di portelloni oscuranti in legno. L'impianto elettrico, che ad un esame a vista non risponde alle prescrizioni di Legge, è realizzato sottottraccia.

Appartamento al civico 7 – Piano Seminterrato

L'appartamento al civico 7 è costituito da un'ampia sala con accesso diretto dall'ingresso a destra del quale è presente un piccolo angolo bar. Dalla sala si accede direttamente alla cucina, alla camere, al ripostiglio e ad un servizio. Come per l'unità già descritta, tutti gli ambienti sono dotati di luce ed aerazione naturale dovuta a finestre che si affacciano principalmente nel cortile posteriore. L'altezza interna dell'appartamento è di 2,61 m, inferiore all'altezza di 2,70 m, standard per le case di civile abitazione. Il pavimento è di ceramica tipo monocottura di dimensioni 30x30 cm e il battiscopa anch'esso in ceramica. Il rivestimento del servizio è realizzato in piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di 2,20 m. Il servizio è provvisto di

lavabo, wc, bidet, doccia e predisposizione per la lavatrice. Nella zona dei sanitari è presente un gradino di circa 10 cm.

Il rivestimento della cucina si estende nella sola parete nella quale va posizionato l'angolo cottura, questo ultimo separato da una penisola

con ripiano in granito e rifiniture in legno. Nella zona dell'angolo cottura è presente un gradino di circa 10 cm. Nella parete della cucina, si rilevano evidenti macchie di muffa generate da reiterate infiltrazioni d'acqua presumibilmente provenienti dal cortile. Le porte interne sono in legno tamburato lisce color ciliegio, complete di coprifilo e ferramenta in ottone dorato. Gli infissi esterni sono in legno color ciliegio e completi di portelloni oscuranti in legno. L'impianto elettrico, del quale non si ha certificazione, è realizzato sottotraccia.

L'impianto, ad un esame a vista, non corrisponde alle prescrizioni di Legge.

Appartamento al civico 11 – Piano Rialzato

Il piano superiore ha accesso indipendente dal civico 11. È costituito da un loggiato, un salone, una cucina, due camere, un locale di sgombero, un disimpegno, un bagno e un servizio. Si raggiunge la quota del giardino salendo alcuni gradini. Dal giardino una scala di forma elicoidale, completa di parapetto in ferro verniciato e gradini rivestiti da pianelle in ceramica, consente l'accesso al piano superiore.

La scala si collega al loggiato chiuso realizzato ad U intorno alla parte frontale dell'appartamento. Le aperture del loggiato sono chiuse da infissi in alluminio elettrocolorato bianchi completi di zanzariere.

L'ingresso all'appartamento avviene in un ampio salone e dallo stesso

ha origine anche la scala di accesso alla copertura. La scala è rifinita in granito ed è completa di balaustra in legno. Nel salone è presente un camino in muratura con rifiniture in pietra e legno. Il pavimento all'interno dell'appartamento è di gres porcellanato e battiscopa dello stesso materiale. Il pavimento del loggiato, dello stesso materiale, è di diverso formato e colore. Il rivestimento del bagno principale è realizzato in piastrelle ceramiche con decori fino ad un'altezza di 2,60 m. Il bagno è provvisto di mobile-lavabo, wc, bidet e vasca angolare completa di idromassaggio. Nella zona dei sanitari è presente un gradino di circa 10 cm. Il rivestimento del servizio è realizzato in piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 2,60 m. Il servizio è provvisto di mobile-lavabo con piano in marmo, wc, bidet, doccia e predisposizione per la lavatrice. Ad uso esclusivo della camera matrimoniale è stato realizzato un piccolo servizio rivestito con piastrelle in ceramica e completo di lavabo e doccia. Le pareti della cucina sono completamente rivestite in piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa 2,60 m, mentre la parte non occupata dal piano cottura e la penisola posizionata all'ingresso della stanza, sono rivestite in perlinato ligneo color ciliegio. Il ripiano della penisola è in granito. Tutti gli ambienti sono dotati di luce ed aerazione naturale dovuta a finestre che si affacciano principalmente sul loggiato. Le porte interne sono in legno tamburato lisce color ciliegio, complete di coprifilo e ferramenta di ottone dorato. Gli infissi esterni sono in legno con riquadrature in stile inglese e completi di portelloni oscuranti, anch'essi in legno. L'appartamento è dotato di impianto di

riscaldamento ad aria del quale non è stato possibile verificare l'efficienza. Le canalizzazioni si trovano nel soffitto del disimpegno ed in una camera da letto. L'unità centrale è sistemata sul lastriko solare. L'impianto elettrico, privo di certificazioni di conformità, è realizzato sottotraccia. L'impianto, ad un esame a vista, non corrisponde alle prescrizioni di Legge.

Il computo delle superfici calpestabili è riportato nella tabella seguente:

Seminterrato:	Appartamento al civico 5
---------------	--------------------------

salone	m ²	31,69
cucina	m ²	16,58
camera	m ²	16,53
camera	m ²	16,14
disimpegno	m ²	6,71
servizio	m ²	3,63
servizio	m ²	3,59

Seminterrato:	Appartamento al civico 7
---------------	--------------------------

salone	m ²	30,64
cucina	m ²	16,93
camera	m ²	15,51
ripostiglio	m ²	8,02
servizio	m ²	6,42
deposito	m ²	6,20

Primo livello:	Appartamento al civico 11
----------------	---------------------------

salone		m ²	36,91
cucina		m ²	15,67
bagno		m ²	8,11
servizio		m ²	4,63
		m ²	1,77
servizio		m ²	1,77
camera		m ²	15,92
camera		m ²	18,56
sgombero		m ²	7,67
disimpegno		m ²	11,00
loggiato		m ²	55,87
Secondo livello: lastrico solare		m ²	201,00

1. *****

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.2. IMMOBILE FOGLIO 34 MAPPALE 194

Il terreno, attestato sulla strada comunale Sa Funtanedda nel territorio del Comune di Quartu S. Elena si estende principalmente in lunghezza con due accessi contrapposti sui lati corti. L'accesso principale situato sul fronte strada è costituito da un cancello scorrevole non motorizzato in acciaio zincato montato su pilastri di sostegno e muratura di recinzione a vista in blocchi di calcestruzzo.

Il resto del terreno è delimitato da recinzione in paletti e rete metallica a maglie rettangolari. Nel secondo accesso è montato un cancello in ferro verniciato ad apertura a battente, sostenuto da pali metallici infissi nel terreno. Nei pressi dell'accesso principale è sistemato un

container di grandezza standard (12 x 2,4 metri) adibito ad ufficio della ******, coniuge dell'esecutato e comproprietaria. Poco più avanti è stato edificato un locale in blocchi di calcestruzzo adibito a deposito, intonacato e tinteggiato, con copertura in pannelli accoppiati isolanti, sostenuti da travi IPE in acciaio. L'apertura del fabbricato è assicurata da un cancello scorrevole in lamiera metallica.

L'area di fronte ai due elementi è realizzata in battuto di cemento, mentre la restante area è in terreno naturale sul quale sono coltivati una decina di piccoli alberi di ulivo.

La superficie calpestabile è pari a 31,69 m².

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI – PIRRI

2.1.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 534/G – 536/A – 538/B – 539/B

L'unità immobiliare in oggetto si trova a Pirri, in via Spriano ai civici 14, 16 e 18. La costruzione è stata realizzata in assenza di qualunque titolo ad edificare e, per questo, è stata presentata istanza di condono edilizio presso l'ufficio competente del Comune di Cagliari. La pratica risulta sospesa in quanto sono state richieste integrazioni. L'edificio esaminato fa parte di una lottizzazione sorta abusivamente ed ora ricompresa nel Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna.

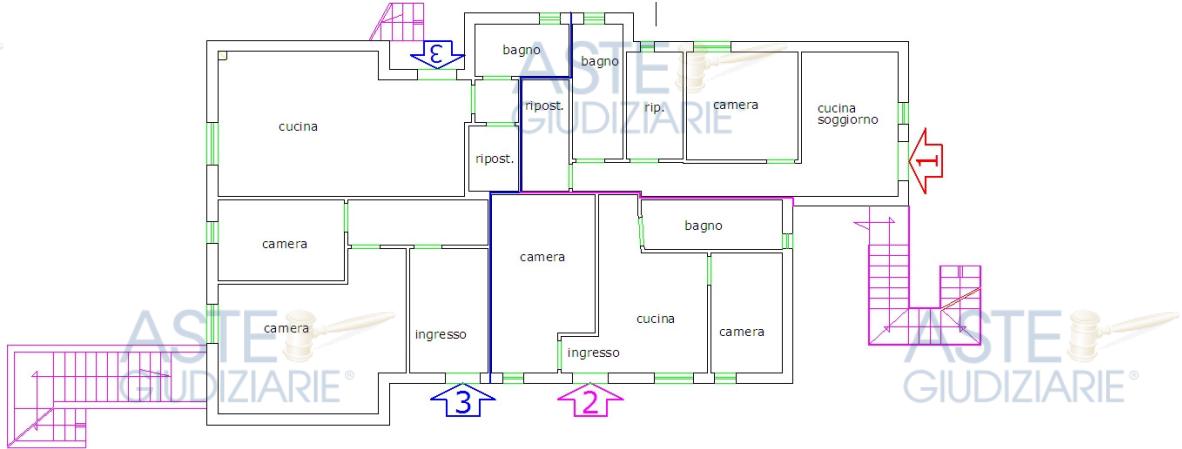
Il lotto in oggetto ricade su di un terreno avente destinazione RCa “Lotti Edificati”.

L'edificio è posizionato all'interno di un lotto recintato sul perimetro da un muro in blocchi di calcestruzzo intonacati e tinteggiati. Lungo la

pubblica via la recinzione è costituita da un muro dell'altezza di circa 1 m e completato sino all'altezza di 2 m con una ringhiera metallica tinteggiata. L'ingresso al cortile pavimentato è assicurato da due cancelli ai lati e da un cancelletto pedonale centrale. Nella parte posteriore all'edificio, a ridosso del muro di cinta, si è realizzato a sinistra un piccolo locale adibito a servizio con wc, coperto con lamiera grecata ed adiacente a questo sono stati realizzati due locali chiusi anteriormente con una vetrata in alluminio coperti con pannelli in cemento-amianto tipo Eternit. Il soffitto è rivestito con del perlinato in legno. Il primo locale è adibito ad ufficio ed il secondo a deposito attrezzi. A destra dei due locali e fino alla parte laterale della recinzione è stata realizzata una copertura anch'essa in cemento-amianto tipo Eternit sorretta da una struttura metallica. I locali sono utilizzati come ufficio e costituiscono unità indipendente.

L'edificio nel suo complesso è servito dall'acquedotto comunale ed è collegato alla rete fognaria pubblica. Completamente intonacata e tinteggiata, l'unità immobiliare è costituita da un piano terra ed un primo piano al di sopra del quale vi è un lastrico solare.

Il piano terra è suddiviso in tre piccoli appartamenti che mostrano tutti evidenti segni di parziale degrado delle rifiniture dovute ad infiltrazioni di umidità che hanno provocato proliferazione di muffe e distaccamento degli intonaci. Per una maggiore comprensione si illustrano schematicamente le planimetrie degli appartamenti numerati da 1 a 3 (piano terra) e da 4 a 6 (primo piano).



1) Il primo appartamento ha ingresso nella parte frontale dell'edificio che immette direttamente in un piccolo ambiente adibito a cucina. Frontalmente alla porta d'ingresso ed in diretta comunicazione con la cucina si estende un lungo e stretto corridoio dal quale è possibile accedere a due camere, una delle quali di ridotte dimensioni, al bagno e al ripostiglio. Il bagno, rialzato di un gradino, è completo di tutti i sanitari e della doccia e dotato di rivestimento ceramico solo ed esclusivamente nella parete in cui sono posizionati i sanitari. Presente la predisposizione per la lavatrice. Tutti i vani tranne il ripostiglio sono dotati di finestre che permettono l'aerazione e l'illuminazione naturale. Tutte le finestre sono dotate di grate anti-intrusione della stessa tipologia della recinzione d'ingresso. Gli infissi esterni sono in legno scarsamente manutenuti ed hanno scuri interni. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico risulta fatiscente e sicuramente non a norma di Legge. L'impianto di riscaldamento risulta assente ad eccezione di un monosplit posto in cucina.

2) Al secondo appartamento si accede dall'esterno, dal lato sinistro del corpo di fabbrica per chi entra dalla pubblica via.

L'ingresso immette direttamente in un ambiente che funge da cucina e da disimpegno per tutti gli altri ambienti. A sinistra dell'ingresso vi è la

camera, a destra è posizionato l'angolo cottura, a sinistra del quale vi

è la porta d'ingresso ad un locale di sgombero. Ancora a sinistra è situato il bagno con lavabo, wc, bidet, doccia e con rivestimento laterale fino all'altezza di circa 1 m (pavimento rialzato di un gradino).

Tutti i vani sono dotati di finestre che permettono l'aerazione e l'illuminazione naturale. Tutte le finestre sono dotate di grate anti-intrusione della stessa tipologia della recinzione d'ingresso. Gli infissi esterni sono in legno scarsamente manutenuti ed hanno scuri interni.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico risulta fatiscente, realizzato con canalette esterne e sicuramente non a norma di Legge. L'impianto di riscaldamento risulta assente ad eccezione di un monosplit posto in cucina.

3) Al terzo appartamento si accede dall'esterno, dal lato sinistro del corpo di fabbrica per chi entra dalla pubblica via. L'ingresso del

terzo appartamento immette in un disimpegno che permette l'accesso al resto delle stanze. Frontalmente rispetto a chi entra si trova il

soggiorno-cucina, mentre a sinistra sono presenti una camera e un locale di sgombero. In un angolo del soggiorno sono stati ricavati un ripostiglio, un antibagno ed un bagno dotato di tutti i sanitari, doccia e predisposizione per la lavatrice. Le pareti del bagno sono rivestite in

materiale ceramico fino all'altezza di circa 2 m ed il pavimento è rialzato di un gradino.

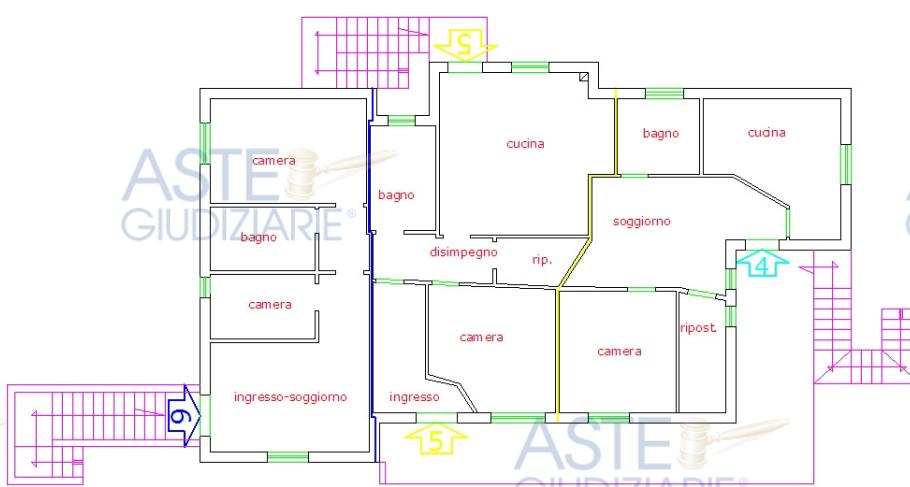
Ad eccezione del ripostiglio tutti i vani sono dotati di finestre che permettono l'aerazione e l'illuminazione naturale. Come per gli altri appartamenti, le finestre sono dotate di grate anti-intrusione della stessa tipologia della recinzione d'ingresso.

Tutti gli infissi esterni necessitano di manutenzione. Sono tutti in legno tranne la portafinestra che si trova in soggiorno, che permette l'accesso laterale al cortile, realizzata in ferro verniciato.

L'impianto elettrico risulta fatiscente e sicuramente non a norma di Legge. Nella zona cucina è presente un camino a legna rivestito in mattoni "faccia a vista". Sono presenti due monosplit posti in cucina e in una camera da letto.

Anche al primo piano si trovano tre appartamenti indipendenti.

4) L'appartamento n. 4 ha accesso dalla scala sul prospetto principale della costruzione e risulta completa di ringhiera metallica.



scala consente l'accesso ad un ampio balcone al termine del quale si

trova l'accesso all'appartamento n. 5. L'ingresso immette in un ambiente adibito a soggiorno dal quale è possibile accedere a tutti gli altri locali. Appena a destra di chi entra si trova una cucina abitabile ed il bagno, a sinistra un ripostiglio ed una camera.

Il bagno risulta completo di tutti i sanitari, doccia, predisposizione per la lavatrice e rivestimento ceramico in tutte le pareti fino all'altezza di circa 2,60 m. Il pavimento è rialzato di un gradino.

Tutti gli ambienti risultano illuminati ed areati attraverso aperture finestrate che si affacciano direttamente all'esterno. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di portelloni oscuranti dello stesso materiale. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non esiste certificato di conformità alle Leggi in materia. Non è presente alcun impianto di riscaldamento ad eccezione di monosplit posti in cucina e in uno camera da letto.

5) L'appartamento n. 5 ha accesso principale dal balcone realizzato sul fronte della costruzione. Attraverso un piccolo ingresso, si accede ad un corridoio che disimpegna tutti gli altri ambienti. Partendo da destra per chi entra si trovano la camera, il ripostiglio, la cucina ed il bagno.

La cucina è completamente rivestita in materiale ceramico fino all'altezza di circa 2,60 m. In un angolo attestato all'esterno è presente un camino a legna in muratura. Una scala esterna consente di raggiungere il cortile esterno dalla cucina. Nel bagno sono presenti tutti i sanitari, doccia e predisposizione per la lavatrice. Il pavimento è rialzato di un gradino e le pareti sono rivestite da piastrelle fino

all'altezza di 2,60 m circa. Tutti gli ambienti, tranne il ripostiglio, risultano illuminati ed areati attraverso aperture finestrate che si affacciano direttamente all'esterno. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di portelloni oscuranti dello stesso materiale. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non esiste certificato di conformità alle Leggi in materia. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento ad eccezione di due monosplit posti in cucina e in una camera da letto.

6) All'appartamento n. 6 si accede dall'esterno attraverso una scala esterna indipendente posta sul retro dell'edificio. L'accesso avviene direttamente nella cucina-soggiorno sulla quale si affaccia una piccola camera. Dalla cucina attraverso un piccolo disimpegno di arriva al bagno ed alla camera matrimoniale. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e della doccia. Gli infissi esterni sono in legno con portelloni dello stesso materiale. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia, necessita di interventi di messa a norma e, ovviamente, non esiste certificato di conformità alle Leggi in materia.

L'accesso al lastrico solare è possibile attraverso una scala a chiocciola in cemento armato ancora al rustico e priva di parapetto.

Il lastrico solare è protetto da una impermeabilizzazione in guaina bituminosa dalla quale fuoriescono i ferri di ripresa della struttura portante. Tutto il perimetro è delimitato da un parapetto in muratura.

Il computo delle superfici calpestabili è riportato di seguito:

Piano terra:

Appartamento 1

soggiorno - cucina	m²	10,91
andito	m²	5,72
camera	m²	9,48
ASTE GIUDIZIARIE		
bagno	m²	5,31
sgombero	m²	4,78
ripostiglio	m²	4,18

Appartamento 2

ingresso – cucina	m²	13,20
camera	m²	13,41
sgombero	m²	6,74
ASTE GIUDIZIARIE		
bagno	m²	5,49

Appartamento 3

ingresso	m²	7,63
andito	m²	4,99
cucina	m²	26,46
camera	m²	20,14
sgombero	m²	8,06
ASTE GIUDIZIARIE		
ripostiglio	m²	2,58
antibagno	m²	1,46
ASTE GIUDIZIARIE		
bagno	m²	3,90

al secondo livello:

Appartamento 4

soggiorno	m²	15,80
-----------	----------------------	-------

cucina		m ²	12,49
camera		m ²	12,04
ripostiglio		m ²	4,57
bagno		m ²	5,28

Appartamento 5

ingresso		m ²	6,87
sgombero		m ²	4,62
camera		m ²	12,34
cucina		m ²	22,20
bagno		m ²	5,86
ripostiglio		m ²	3,09
loggiato		m ²	22,30

Appartamento 6

ingresso - soggiorno		m ²	17,78
camera		m ²	13,98
ripostiglio		m ²	5,80
disimpegno		m ²	2,70
bagno		m ²	5,74

Ufficio PT

ufficio		m ²	42,41
bagno		m ²	4,58
deposito		m ²	57,06

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

2.1.3. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 238

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel territorio comunale di Cagliari e precisamente a Pirri in località "Is Campus de su Capitanu".

Il terreno è ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna. Per raggiungere l'immobile si dovrà percorrere la via Antonio Segni e svoltare nella via Nissardi percorrendola finché possibile. Non si rileva l'esistenza di viabilità che consenta l'accesso diretto al lotto. Si tratta di un appezzamento lievemente in pendenza a forma di L, molto stretto e lungo. Il terreno non è coltivato ed appare privo di qualsiasi recinzione. Il lotto in oggetto ricade in parte su di un'area avente destinazione urbanistica RCb1 "Lotti Liberi aventi superficie minore di 1000 m²" e parzialmente in zona RIV Comparto I "Direzionale Vincolato". I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

2.1.4. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 1257

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel territorio comunale di Cagliari e precisamente a Pirri in località "Is Campus de su Capitanu".

Il terreno è ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna. L'immobile ha accesso dalla via Antonio Segni e si tratta di un piccolo appezzamento pianeggiante, di forma rettangolare, recintato precariamente con rete metallica e paletti in legno. La

recinzione è fatiscente e presenta diversi varchi. Si rileva la presenza di un piccolo manufatto pericolante realizzato con muratura di blocchetti di cls e copertura metallica. L'edificio presenta lesioni strutturali che indicano la necessità di procedere con la messa in sicurezza. Il lotto in oggetto ricade su di un'area avente destinazione urbanistica RCb1 "Lotti Liberi aventi superficie minore di 1000 m²". La suscettività edificatoria dei lotti aventi superficie inferiore ai 500 m² come quello in esame è di 500 m³, da realizzarsi nel rispetto di prescrizioni relative a distanze dai confini e dal fronte strada, altezze, ecc. determinate dalle condizioni al contorno e da verificare in sede di progetto. I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.2. COMUNE DI SESTU

2.2.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 15

2.2.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 17

2.2.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

Gli immobili oggetto di perizia sono situati in agro del Comune di Sestu in località S'Ollastu Mannu. I terreni sono di qualità "seminativo" e ricadono in zona E "Agricola".

I terreni si trovano a circa 18 km dal capoluogo. Si possono raggiungere percorrendo la S.S. 131 svoltando a destra in corrispondenza del paese di Sestu e si trovano in agro del Comune a circa 5 km in direzione Nord – Nordovest. Sono raggiungibili

attraverso strade di penetrazione prive di asfalto e particolarmente sconnesse. In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione dei beni.

Si tratta di tre distinti appezzamenti di terreno di dimensione pari a 6.470 m² (mappale 17) 6.500 m² (mappale 15) e 10.695 m² (mappali 328 e 329). La destinazione urbanistica dei lotti esclude qualsiasi possibilità di edificazione se non funzionale all'attività di conduzione del fondo. Il terreno di cui al mappale 15 è recintato con rete metallica e paletti infissi sul terreno in precarie condizioni di manutenzione, così come il cancello metallico di ingresso. I terreni di cui ai mappali 15 e 17 non sono coltivati. L'appezzamento di cui ai mappali 328 e 329 è coltivato a foraggio.

Insistente sul mappale 15 è presente un piccolo fabbricato di appoggio all'attività di conduzione del fondo. Il piccolo capanno presente, realizzato in muratura di blocchi in calcestruzzo e di volume pari a 79 m³, si presenta al grezzo ed in evidente stato di abbandono.

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.3. COMUNE DI QUARTUCCIU

2.3.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 65

2.3.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 72

Gli immobili oggetto di perizia sono situati in agro del Comune di Quartucciu in località Sant'Isidoro. Entrambi i terreni ricadono in zona E "Agricola".

I terreni si trovano a circa 28 km dal capoluogo. Si possono raggiungere percorrendo la S.P. 125 svoltando a destra in corrispondenza della località Sant'Isidoro. I terreni si raggiungono attraverso strade di penetrazione prive di asfalto e particolarmente sconnesse. In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione dei beni.

Si tratta di due distinti appezzamenti di terreno di dimensione pari a 49.340 m² (mappale 65) 19.235 m² (mappale 72). La destinazione urbanistica dei terreni esclude qualsiasi possibilità di edificazione se non legata all'attività di conduzione del fondo. I terreni sono privi di qualsiasi recinzione. I terreni non sono coltivati. La vegetazione presente è la macchia mediterranea arbustiva. Assente qualsiasi forma di edificazione. I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.1. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 231

Il mappale oggetto di perizia è situato in agro del Comune di Selargius in località "Muxiurida" e si raggiunge percorrendo la S.S. 554 e svoltando in direzione Sestu. Il terreno si trova a circa 4 km dal bivio sulla sinistra in direzione Sestu. Il terreno ricade in zona E "Agricola". Il terreno è incolto e privo di recinzione. Si raggiunge percorrendo strade di penetrazione particolarmente sconnesse.

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 212/214 – 239 – 441/444

Gli immobili oggetto di perizia costituiscono un unico lotto, sono situati in agro del Comune di Selargius in località “Muxiurida” e si raggiungono percorrendo la S.S. 554 e svoltando in direzione Sestu. Il terreno si trova a circa 4 km dal bivio sulla sinistra in direzione Sestu. I terreni ricadono in zona E “Agricola”.

Si premette che le strutture sono state viste dall'esterno non essendo stato possibile visitarle all'interno. L'accesso al lotto, recintato con rete metallica fissata su paletti, è assicurato da due cancelli metallici a battente. In prossimità della strada d'accesso, alla destra di chi entra dal primo ingresso, è presente una piccola unità destinata ad abitazione e realizzata in muratura e copertura in laterocemento. Nel lotto sono presenti due capannoni di identiche dimensioni in pianta, realizzati in muratura di blocchetti di calcestruzzo e copertura in ETERNIT. L'accesso, in entrambi, è consentito attraverso due cancelli metallici scorrevoli. Le condizioni di manutenzione di strutture ed aree esterne sono approssimative. Nell'area si trovano carcasse di auto e furgoni e materiali vari di risulta oltre ad un'ampia tettoia precaria destinata al ricovero degli animali.

Il computo delle superfici calpestabili, ricavato dalle carte progettuali, è riportato nella tabella seguente:

Unità abitativa

Capannone 1

Capannone 2

Tutti i complessi descritti non risultano collegati ad alcuna rete idrica e fognaria pubblica.

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *******2.4. COMUNE DI SELARGIUS****2.4.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226**

I mappali oggetto di perizia costituiscono un unico lotto, sono situati in agro del Comune di Selargius in località “Muxiurida” e si raggiungono percorrendo la S.S. 554 e svoltando in direzione Sestu. Il terreno si trova a circa 4 km dal bivio sulla sinistra in direzione Sestu. I terreni ricadono in zona E “Agricola”.

L'accesso al lotto, recintato con rete metallica fissata su paletti, è assicurato da un cancello metallico a battente. In prossimità della strada d'accesso, alla destra di chi entra, è stato realizzato un ampio locale con struttura portante in cemento armato e tamponatura in blocchi di calcestruzzo prefabbricati. La copertura, in lamiere grecate, è sostenuta da una struttura metallica. L'edificio è suddiviso in due unità distinte. La parte destra (guardando il prospetto principale) è adibita a locale di deposito, la parte sinistra è adibita a club privato

(insegna Border Line). Nel muro divisorio tra le due unità in prossimità della facciata principale sono visibili evidenti segni di lesioni strutturali sulla cui natura si dovrà indagare. L'ingresso al deposito è assicurato da un cancello scorrevole in lamiera metallica. In prossimità dell'ingresso stesso è presente un servizio igienico completo di wc e lavabo.

L'accesso al locale adibito a club privato-discoteca avviene attraverso due ampi portoni completi di maniglione antipanico riquadrato.

Il locale è completamente attrezzato per la musica ed il ballo. Consta di un'ampia sala nella quale è stato ricavato un angolo salotto rialzato di circa 40 cm dal resto del pavimento. A separazione della sala sono stati realizzati due archi in muratura che lasciano intravedere l'angolo bar e la console di comando sulla sinistra. A destra è allestita una piccola cabina adibita a guardaroba sul retro della quale è allestita una piccola cabina che funge da postazione d'ingresso al locale. Oltre il bancone, sulla destra, si accede ai due servizi con wc disimpegnati da un antibagno dotato di lavabo. Sia i servizi che l'antibagno sono rivestiti con piastrelle ceramiche fino all'altezza di circa 1,60 m. Di lato rispetto alla porta dell'antibagno si accede ai locali di servizio, quali una piccola cucina, un antibagno nel quale è posizionato un lavabo e bagni privati completi di wc. Nel bagno è presente anche la doccia. Le pareti di questi locali sono rivestite fino all'altezza di 2 m.

Nella zona all'aperto antistante il locale si è realizzato un prato verde, a servizio del quale sono presenti un chiosco in legno, due box in muratura completi di wc laterali ed un lavabo centrale e la zona

piscina con annesso locale di servizio nel quale sono riposti i macchinari necessari per il pompaggio dell'acqua dal pozzo artesiano ed il gruppo filtrante a sabbia della vasca.

A destra della struttura adibita a locale di deposito è presente un ulteriore fabbricato, di altezza inferiore al precedente, ma con medesima tipologia di copertura, suddiviso in due unità destinate ad abitazione.

La prima è un piccolo bivano ed è composta da un soggiorno-cucina, una camera, un ripostiglio e un bagno. L'ingresso immette direttamente nel soggiorno. A sinistra dell'ingresso si trova il bagno parzialmente rivestito e completo di sanitari e doccia. Oltre l'angolo cottura è presente un camino in muratura. Gli infissi interni ed esterni, fatiscenti, sono in legno.

La seconda unità abitativa è così ripartita: un soggiorno-cucina, una camera, un ripostiglio e un bagno completo di sanitari e doccia. Il bagno è privo di rivestimento ad eccezione della doccia. È presente anche un camino a legna dismesso.

Le porte interne sono in legno tamburato e vetro centrale. Gli infissi esterni sono in legno con scuri dello stesso materiale.

Per quanto riguarda tutti i locali, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, ma assolutamente privo di certificato di conformità alle norme in materia. Il computo delle superfici è riportato nella tabella seguente:

Discoteca

sala	m ²	156,82
------	----------------	--------

servizi		m ²	10,50
spogliatoio personale		m ²	2,74
retro		m ²	10,36
antibagno		m ²	4,17

Deposito



deposito	m ²	79,66
bagno	m ²	2,41

Unità abitativa

soggiorno-cucina		m ²	23,31
camera		m ²	11,51
ripostiglio		m ²	6,00

bagno

Unità abitativa

soggiorno-cucina		m ²	20,28
camera		m ²	12,00
ripostiglio		m ²	6,18
bagno		m ²	2,71

Frontalmente alle unità abitative è presente un piccolo locale che funge da deposito attrezzi.

Al centro del lotto è stata realizzata una struttura precaria in legno che

ha la funzione di ricovero per il bestiame.

Tutti i complessi descritti non risultano collegati ad alcuna rete idrica e fognaria pubblica e il sig.***** dichiara di usufruire del pozzo artesiano e della vasca Imhoff disperdente realizzati a proprie spese.

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 367

L'immobile oggetto di perizia è situato in agro del Comune di Monserrato e si raggiunge percorrendo la S.S. 554 e svoltando in direzione Sestu. Il terreno si trova a circa 1 km dal bivio sulla sinistra in direzione Sestu. La destinazione catastale "vigneto" dell'appezzamento, di dimensione pari a 4075 m², è disattesa da quanto si trova sul lotto che si presenta incolto e privo di qualsivoglia intervento di manutenzione. Il lotto è recintato con rete metallica fissata su paletti, assolutamente fatiscente. Presente un cancello metallico nelle stesse condizioni di manutenzione.

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 2

2.5.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 3

2.5.4. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 4 E 5

I tre immobili fanno parte di un unico edificio sito a Monserrato in via Giulio Cesare. L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, muratura perimetrale in blocchi di calcestruzzo e solai in laterocemento. Il prospetto sul fronte strada del fabbricato è intonacato, ma non tinteggiato. I balconi in aggetto sulla pubblica via

presentano evidenti segni di degrado strutturale dovuto al distaccamento del copri ferro che ha lasciato i ferri di armatura, ormai ossidati, esposti agli agenti atmosferici. Sono riconoscibili anche delle macchie di umidità con efflorescenza di sali sull'intonaco esterno. Il prospetto sul lato sinistro risulta solo parzialmente intonacato e si affaccia su un'area libera. L'edificio è costituito da un piano terra, un primo piano e un lastriko solare.

Al piano terra, al civico 87 (sub. 2), si trova un locale commerciale adibito a macelleria. Il piano di calpestio del locale vendita si trova ad una quota superiore di circa 20 cm rispetto al livello stradale e non è presente alcun dispositivo o infrastruttura logistica necessaria per il superamento delle barriere architettoniche. L'accesso al locale avviene attraverso una porta collegata ad una vetrina con intelaiatura in alluminio. La chiusura è assicurata da una saracinesca.

All'interno, le pareti dell'intero locale sono rivestite con piastrelle di ceramica. Nella parete opposta all'ingresso sono sistemati dei ripiani in granito sostenuti da staffature metalliche. La zona dietro il banco di vendita è rialzata di un gradino ed a pari livello con il retrobottega.

Il retrobottega è costituito da due ambienti di servizio, una cella frigorifera sulla parte sinistra del primo ambiente e un wc al quale si accede dal secondo ambiente attraverso un antibagno completo di lavabo. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte mediante canala esterna. Non è stata esibita alcuna certificazione attestante la conformità degli impianti. L'illuminazione e l'aerazione

naturali in tutti i locali sono assicurate da aperture finestrate tipo vasistas in alluminio.

Al civico 83 si trova un altro locale commerciale (sub. 3) al quale non è stato possibile accedere.

Al civico 85 si accede al cortile ed all'appartamento al piano superiore (sub. 4 e 5) ai quali non è stato possibile accedere. Il computo delle superfici è riportato nella tabella seguente:

Locale commerciale civico 87

zona vendita	m ²	36,23
antibagno	m ²	4,35
wc	m ²	1,12
retrobottega	m ²	5,25
retrobottega	m ²	4,12
cella frigo	m ²	3,78

Unità abitativa al civico 85

soggiorno	m ²	30,70
bagno	m ²	8,55
cucina	m ²	15,04
ripostiglio	m ²	8,14
ripostiglio	m ²	7,68
andito	m ²	5,12
camera	m ²	12,75
camera	m ²	11,47
camera	m ²	11,95

Unità abitativa al civico 83zona vendita m² 27,00retrobottega m² 2,44

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *******2.5. COMUNE DI MONSERRATO****2.5.5. IMMOBILE FOGLIO 17 MAPPALI 29-30-31-32**

L'immobile oggetto di perizia è situato in agro del Comune di Monserrato in prossimità del nuovo svincolo a servizio della cittadella universitaria. Attualmente il terreno è occupato dal cantiere per la realizzazione del ponte e non è stato possibile accedervi. Considerato che la maggior parte della superficie dell'apezzamento sarà occupata dalla "corsia di accelerazione" a servizio della nuova viabilità, come da CDU allegato e che la restante parte ricade in fascia di rispetto, si ritiene inopportuno procedere con ulteriori valutazioni.

2. *******2.5. COMUNE DI MONSERRATO****2.5.6. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 1 - 837****2.5.7. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 4****2.5.8. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 5**

I tre immobili fanno parte di un unico edificio sito a Monserrato in via del Redentore. La palazzina in muratura è costituita da un piano terra, due piani superiori e un lastrico solare.

Il prospetto sul fronte strada è intonacato e tinteggiato nei piani superiori mentre il piano terra è rivestito con lastre di granito sardo alternato con del granito di colore nero. I balconi aggettanti sul prospetto principale mostrano segni di degrado e necessiterebbero di manutenzioni.

Al piano terra in corrispondenza dei civici 125, 127 e 129 (sub. 1 – 837) è presente un locale commerciale adibito a bar caffetteria “Caffetteria Primavera”. Al locale si accede dalla via del Redentore attraverso due ingressi vetrati tra i quali è presente una vetrina centrale. Tutte le aperture sono chiudibili da una saracinesca metallica. Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato e vetri all’inglese con elementi dorati. Al locale si accede per mezzo di tre gradini e non è presente alcun dispositivo o infrastruttura logistica necessaria per il superamento delle barriere architettoniche.

Il locale commerciale è dotato di tre servizi igienici due ad uso pubblico ed uno ad uso privato ai quali si accede da un unico antibagno. Uno dei due servizi per il pubblico è adatto ai disabili e quindi completo di maniglioni nei pressi del wc e del lavabo per consentire l’avvicinamento della carrozzella. Nel secondo bagno è presente il solo wc, mentre nell’antibagno è sistemato un lavabo ad incastro su ripiano in marmo. Tutte le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Nel retrobanco è presente un piccolo ripostiglio.

L'impianto elettrico è realizzato con canale esterne e non è stata mostrata certificato di conformità alle leggi vigenti.

Il locale è condizionato tramite due monosplit posizionati a parete.

Dal civico 123 si accede ai piani superiori dell'edificio.

L'organizzazione planimetrica ed altimetrica dei piani superiori è tale da poter distinguere nettamente un appartamento per piano nella parte frontale dell'edificio ed un terzo appartamento, su due livelli, al quale si accede da una terrazza interna collegata al corpo scala unico.

All'appartamento sul fronte strada (sub. 4) che si sviluppa su due livelli e lastrico solare, si accede per mezzo di una scala molto ripida con alzata dei gradini, molto irregolari, superiore ai 17 cm. L'accessibilità del vano scala, a circa metà della rampa, risulta limitata in altezza dal solaio del piano superiore che si trova a circa 1,70 m dal gradino inferiore.

L'appartamento è costituito da un ingresso-cucina sul quale si affacciano direttamente un piccolo ripostiglio utilizzato come camera, una camera e un bagno. Il bagno è rivestito con piastrelle ceramiche e risulta completo di tutti i sanitari, compresa la doccia e la predisposizione per la lavatrice.

Dai tre ambienti principali, bagno, cucina e camera è possibile avere accesso al balcone che si estende per l'intera facciata e coronato da un parapetto in metallo. Gli infissi esterni sono in legno completi di pannelli oscuranti per il vetro superiore ma di scarso pregio. Le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno tamburato. L'impianto

elettrico è realizzato sottotraccia, ma privo di certificazione di conformità alle leggi vigenti.

Al secondo livello, che si affaccia sulla piazza, si accede dal pianerottolo risalendo una seconda rampa anch'essa molto ripida e ancora priva di finiture.

Tutto il piano sembrerebbe in fase di ristrutturazione e quindi completamente privo di intonaci, pavimenti e con impianti in fase di realizzazione. Si distingue al momento un vano più grande che ha gli accessi diretti al balcone unico in perfetta linea con l'appartamento sottostante e due piccoli vani che verosimilmente dovrebbero ospitare il bagno e l'antibagno.

Dal vano più ampio ha origine un'ulteriore rampa di scale, non protetta, che porta al lastrico solare. L'intera superficie del piano di calpestio è rivestita con guaina impermeabilizzante ardesiata.

All'appartamento che si trova sulla parte retrostante (sub. 5) dell'edificio, anch'esso su due livelli, si accede attraverso la terrazza centrale che fa parte del solaio del locale commerciale sottostante e che risulta circa 60 cm più alto rispetto al pianerottolo principale. Dalla terrazza, quattro gradini permettono di raggiungere l'ingresso che immette in un disimpegno. A sinistra dell'ingresso, nel sottoscala è presente un piccolo servizio con una piccola vasca da bagno, a destra si trovano: una grande camera a quota di circa 80 cm inferiore rispetto al piano di calpestio del resto degli ambienti, un'altra camera e un ripostiglio. Dal disimpegno si snoda una scala abbastanza ripida che porta al piano superiore che funge da zona giorno. La scala immette

direttamente in un ampio ambiente adibito a cucina e nel quale sono presenti un caminetto in muratura ed un piccolo ripostiglio ricavato sopra il vano scala. Il bagno si raggiunge accedendo ad una terrazza esterna e risulta isolato dal resto degli ambienti. La terrazza e, di conseguenza, il bagno, sono ad una quota di circa 60 cm inferiore rispetto alla cucina. La copertura di tali ambienti è realizzata in lastre di cemento-amianto di tipo Eternit e solo quella della cucina all'intardosso è rivestita con del perlinato in legno.

L'intero appartamento necessita di urgenti interventi di manutenzione. Le rifiniture sono fatiscenti. Tutti gli infissi interni ed esterni dell'appartamento sono in legno di scarso pregio ad eccezione della porta di ingresso che appare nuova e realizzata in alluminio eletrocolorato di colore grigio. L'impianto elettrico risulta sottotraccia, ma privo di alcuna certificazione di conformità alle norme vigenti. Il computo delle superfici è riportato nella tabella seguente:

Loc. comm.le civico 125/129 - Mappale 836 sub. 1 - 837

zona vendita	m ²	156,82
servizi	m ²	10,50

Unità abitativa civico 123 fronte strada – 836 sub. 4

Primo piano	soggiorno camera	m ²	38,15
	bagno	m ²	3,92
	terrazzo	m ²	8,10
Secondo Piano	sala	m ²	47,95
	bagno	m ²	5,51
	terrazzo	m ²	8,10

Unità abitativa civico 123 retro strada – 836 sub. 5

Primo piano	camera	m ²	19,38
	camera	m ²	8,38
	ripostiglio	m ²	6,95
	disimpegno	m ²	7,93
Secondo piano	cucina	m ²	25,13
	terrazza	m ²	9,67
	bagno	m ²	6,97
Terzo livello	Lastrico solare	m ²	50,91

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *** Aste Giudiziarie****2.5. COMUNE DI MONSERRATO****2.5.9. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 sub. 1 - 4****2.5.10. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 sub. 2 - 6**

I tre immobili fanno parte di un unico edificio sito a Monserrato in via del Redentore. L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, muratura perimetrale in laterizio e solai in laterocemento. Il prospetto sul fronte strada del fabbricato è rivestito in mattonelle di gres, ad eccezione delle fasce marcapiano, del coronamento dei balconi, e dello zoccolo al piano terra, tutti intonacati e tinteggiati. I balconi in aggetto sulla pubblica via, due per livello, compreso il lastrico solare, presentano evidenti segni di degrado dovuto al distaccamento del copri ferro che ha lasciato i ferri di armatura, ormai ossidati, esposti agli agenti atmosferici. L'accesso all'unità abitativa

(sub. 2) ed al lastrico solare (sub. 6) è possibile dal civico 140.

Attraverso un portoncino in alluminio (che si è dovuto forzare con l'aiuto di un fabbro) si ha accesso alla scala che arriva fino al lastrico solare. La scala è rivestita interamente in marmo biancone fino al

primo livello, mentre si presenta ancora al grezzo per il resto.

Superato il primo livello l'edificio pare in stato di abbandono. L'unità abitativa si trova al primo piano del fabbricato. Non si è potuto accedere poiché il fabbro non è stato in grado di forzare il portoncino blindato di buona fattura presente a difesa dell'ingresso. L'accesso al lastrico solare al terzo livello avviene attraverso la scala. Una portafinestra fatiscente immette al terrazzo. L'impermeabilizzazione è assicurata da guaina bituminosa. Non sono presenti altre finiture.

Dalla pubblica via si ha accesso anche all'unità commerciale, attraverso due ingressi protetti da serrande avvolgibili motorizzate che il fabbro non è stato in grado di forzare. È stato tuttavia possibile accedere ad un terrazzo interno che ha consentito di vedere dall'esterno le parti dell'unità che si affacciano sul cortile interno. I dati relativi alle superfici si ricaveranno, per l'unità commerciale, dal progetto presente agli atti del Comune di Monserrato, per l'unità residenziale dalla mappa catastale.

Locale commerciale civico 140 (sub. 1 – 4)

zona vendita	m ²	53,97
retrobottega	m ²	44,99
servizi	m ²	3,88
ammezzato	m ²	32,81

Unità abitativa al civico 140 (sub. 2)

camera	m ²	25,76
camera	m ²	23,12
cucina	m ²	16,91
disimpegno	m ²	4,73
bagno	m ²	3,51
terrazze	m ²	2,40

Lastrico solare al civico 140 (sub. 6)

terrazza	m ²	76,60
----------	----------------	-------

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

RISPOSTA AL QUESITO

3. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

1. *******1.1. COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO**

1.1.1. IMMOBILE FOGLIO 13 MAPPALE 466 SUB 2

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di Trascrizione dello stesso è la seguente: appartamento in Comune di San Sperate, via Roma n. 127, in catasto Fog. 13 – mapp. 466 – sub. 2. Un settimo della piena proprietà.

L'identificazione del bene è consentita dalla descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento, seppure siano necessarie alcune correzioni.

L'immobile si trova nel territorio comunale di Settimo San Pietro, la via è corretta, ma il civico è il n. 107. L'immobile confina con la via Roma e, proseguendo in senso orario, con proprietà ******, con proprietà *****e con proprietà *****.

1. *****

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.1. IMMOBILE FOGLIO 11 MAPPALE 461 SUB 6 E SUB 10

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di Trascrizione dello stesso è la seguente: unità abitativa in Quartu Sant'Elena al Foglio 11 - mappale 461 sub. 6 e sub. 10 per la quota di 1/2.

L'identificazione del bene è consentita dai dati catastali corretti indicati dall'Atto di Pignoramento a completamento dei quali si indica che l'immobile è edificato nel territorio di Quartu Sant'Elena, via Bonu Camminu nn. 3, 5, 7, 9, 11 ai piani seminterrato e primo. L'immobile confina per due lati con la strada Comunale di Bonu Caminu, e con le proprietà *****.

1. *****

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.2. IMMOBILE FOGLIO 34 MAPPALE 194

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di Trascrizione dello stesso è la seguente: terreno agricolo in Comune di Quartu Sant'Elena, in catasto Foglio 34 – Mappale 194 – are 15,95: un mezzo della piena proprietà.

L'identificazione del bene è consentita dai dati catastali corretti indicati dall'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione a rettifica dei quali si indica che la superficie del mappale 194 risulta attualmente di 1.537 m² (58 m² nel 1990 passano al Demanio dello Stato).

Come indicato nella risposta al primo quesito, il terreno al Foglio 34, Mappale 194 passa da 1595 a 1537 m² con frazionamento n. 9413.1/1979 del 21.12.1979. Il mappale 194 subalterno b di 58 m² passa al Demanio dello Stato.

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI – PIRRI

2.1.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 534/G – 536/A – 538/B – 539/B

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di Trascrizione dello stesso è la seguente: terreno in Comune di Cagliari/Pirri, Is Campus de Su Capitanu, are 11,05, con sovrastante fabbricato in catasto: Foglio 1 – Mappale 534/G are 0,52;

Foglio 1 – Mappale 536/A are 8,96; Foglio 1 – Mappale 538/B are 1,42; Foglio 1 – Mappale 539/B are 0,15; tutti per l'intero della piena proprietà.

Attualmente i dati catastali sono i seguenti:

Terreni al Foglio 1 Mappali 1445 ex 534/g di 52 m² – 1452 ex 536/a di 896 m² – 1463 ex 538/b di 142 m² – 1470 ex 539/b di 15 m² con sovrastante fabbricato. Terreni in località Is Campus de Su Capitanu, superficie complessiva 1105 m², con sovrastante fabbricato. Quota 1/1 della piena proprietà *****. L'immobile ha indirizzo via Spriano.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

2.1.3 IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 238

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di Trascrizione dello stesso è la seguente: terreno in Comune di Cagliari, distinto in catasto al Foglio 1 – mappale 238 – are 12.30. Quota 3/21 della piena proprietà *****. I dati catastali sono corretti.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

2.1.4. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 1257

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di Trascrizione dello stesso è la seguente: terreno in

Comune di Cagliari, distinto in catasto al Foglio 1 – mappale 1257 – are 12.73. Quota 3/21 della piena proprietà *****.

Attualmente i dati catastali sono i seguenti:

Terreni al Foglio 1 Mappale 4106 are 02.56. Quota 3/21 della piena proprietà ***** (il mappale 1257 è stato soppresso a favore dei 4106 di are 02.56 e del 4107 di are 00.17 poi ceduto al Comune di Cagliari). Pertanto i dati indicati nel pignoramento, pur essendo erronei (are 12.73 deve essere corretto in are 02.73) e non corrispondendo a quelli attuali, hanno consentito l'esatta identificazione del bene.

2. *****

2.2. COMUNE DI SESTU

2.2.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 15

2.2.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 17

2.2.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di trascrizione dello stesso è la seguente: Terreni in

Comune di Sestu, in catasto:

Foglio 23 – Mappale 17 are 64,70; Foglio 23 – Mappale 15 are 0,65;

Foglio 23 – Mappale 328 are 53,45; Foglio 23 – Mappale 329 are 53,50. Per tutti un mezzo della piena proprietà.

L'identificazione dei bene è consentita dai dati catastali corretti indicati dall'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione a completamento dei quali si indica che la superficie del mappale 15 erroneamente

indicata in are 0,65 risulta di are 65 come da visure allegate. I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.3. COMUNE DI QUARTUCCIU

2.3.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 65

2.3.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 72

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di trascrizione dello stesso è la seguente: Terreni in Comune di Quartucciu, in catasto:

Foglio 23 – Mappale 65 ha 4.93.40 e Mappale 72 ha 1.92.35. Per tutti 3/21 della piena proprietà.

L'identificazione dei bene è consentita dai dati catastali corretti indicati dall'Atto di pignoramento (nel quale sono presenti altri terreni per i quali manca la trascrizione). I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.1. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 231

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di trascrizione dello stesso è la seguente: Terreni siti in Selargius (CA), in catasto al foglio 26 – mappale 231 – are 39,05.

L'identificazione dei bene è consentita dai dati catastali corretti indicati dall'Atto di pignoramento (nel quale sono presenti altri terreni per i

quali manca la trascrizione). I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****



2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 212/214 – 239 – 441/444

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di trascrizione dello stesso è la seguente: Terreni siti in Selargius (CA), in catasto:

Foglio 26 – Mappale 212 are 18,65. Foglio 26 – Mappale 213 are 17,50. Foglio 26 – Mappale 214 are 18,80. Foglio 26 – Mappale 239 are 20,80. Foglio 26 – Mappale 441 are 17,45. Foglio 26 – Mappale 442 are 06,20. Foglio 26 – Mappale 443 are 09,60. Foglio 26 – Mappale 444 are 18,15. Per tutti i 3/21 della piena proprietà.

I dati indicati in pignoramento corrispondono a quelli attuali ed hanno consentito di individuare perfettamente l'immobile. I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****



2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di trascrizione dello stesso è la seguente: Terreni siti in Selargius (CA), in catasto:

Foglio 23 – Mappale 224 are 50.05. Foglio 23 – Mappale 225 are 54.90. Foglio 23 – Mappale 226 are 33.95. Per tutti i 3/21 della piena proprietà.

I dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile e consentono l'individuazione del bene. In particolare:

Il mappale 224 è stato soppresso ed ha originato i mappali 650 (seminativo di 3891 m²) e 651 (Ente urbano di 1114 m²).

- il mappale 225 è stato soppresso ed ha originato i mappali 652 (seminativo di 4091 m²) e 653 (Ente urbano di 1399 m²).

- il mappale 226 è stato soppresso ed ha originato i mappali 654 (seminativo di 2394 m²) e 655 (Ente urbano di 1001 m²).

Il tipo mappale che ha dato origine ai nuovi mappali è il n. 79282.1/1986 del 03.06.2004.

Al catasto fabbricati è censito il mappale 225 (unione dei tre Enti Urbani sopra descritti mappali 651 – 653- 655), un immobile di categoria D/10 in località Sa Musciurida, piano terra. I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 367

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di trascrizione dello stesso è la seguente: terreno sito nel Comune di Monserrato (CA) in catasto: Foglio 1 – mappale 367 – are

40.75. L'identificazione del bene è consentita dalla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 2

2.5.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 3

2.5.4. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 4 E 5

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di trascrizione dello stesso è la seguente: terreni ed

immobili siti nel Comune di Monserrato (CA) in catasto: Foglio 26 – mappale 320 – Sub. 4, via Giulio Cesare 85 - 1 Piano, vani 6,5;

Foglio 26 – mappale 320 – Sub. 2, via Giulio Cesare 87 – Piano T., m²

50; Foglio 26 – mappale 320 – Sub. 3, via Giulio Cesare 83 – Piano

T., m² 29. Proprietà per 1/21.

Foglio 26 – mappale 320 – Sub. 5 - m² 115. Proprietà per 1/7.

L'identificazione del bene è consentita dalla descrizione contenuta

nell'atto di pignoramento. I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.6. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 1 - 837

2.5.7. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 4

2.5.8. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 5

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di trascrizione dello stesso è la seguente: immobili siti nel Comune di Monserrato (CA) in catasto: Foglio 27 – mappale 836 – Sub. 4, via del Redentore 129, p. 1-2-3, vani 5; mappale 836 – Sub. 1, via del Redentore 125 – Piano T., m² 95; mappale 837 via del Redentore 125 – Piano T. Proprietà per 1/7. Mappale 836 – Sub. 5, via del Redentore 129, p. 1-2, vani 4.

L'identificazione del bene è consentita dalla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

2. *******2.5. COMUNE DI MONSERRATO****2.5.9. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 sub. 1 - 4****2.5.10. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 sub. 2 - 6**

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di trascrizione dello stesso è la seguente: immobili siti nel Comune di Monserrato (CA) in catasto: Foglio 26 – Sez. C - mappale 1307 – sub. 2 – via del Redentore 140, p. 1 (3/21 della piena proprietà). Comune di Monserrato (CA) in catasto: Foglio 26 - mappale 1307 – sub. 6 – via del Redentore 140, m² 83 (1/7 della piena proprietà). Comune di Monserrato (CA) in catasto: Foglio 26 –

Sez. C - mappale 1307 – sub. 1, m² 148; mappale 1307 – sub. 4 (2/21 della piena proprietà). L'identificazione dei beni è consentita dalla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

I dati catastali attuali sono riportati in allegato (tabella riepilogativa).

RISPOSTA AL QUESITO

4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Nota del C.T.U.

Come indicato in premessa, il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento dei dati catastali ad eccezione dei casi per i quali l'aggiornamento avrebbe richiesto l'elaborazione di atti ed i rilievi strumentali (tipo mappale) i cui costi avrebbero gravato di ulteriori oneri la procedura esecutiva. Il sottoscritto provvederà al completamento degli aggiornamenti catastali, previo autorizzazione dell'I.I.I.mo Sig. Giudice, anche in merito all'utilizzo di un professionista che esegua i rilievi, nell'ipotesi di vendita degli stessi.

1. *****

1.1. COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

1.1.1. IMMOBILE FOGLIO 13 MAPPALE 466 SUB 2

Non si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare la cui planimetria catastale è risultata sostanzialmente conforme all'esistente.

1. *****

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.1. IMMOBILE FOGLIO 11 MAPPALE 461 SUB 6 E SUB 10

Si è proceduto alla correzione delle planimetrie ed all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari, dividendole (vedi allegato). Non si è proceduto all'inserimento del fabbricato laterale (tettoia per le macchine abusiva) il cui aggiornamento comporta la redazione del tipo mappale. Come precisato, il sottoscritto procederà alle ulteriori variazioni su indicazione dell'I.I.mo Sig. Giudice.

I dati catastali aggiornati sono riportati in allegato.

1. *****

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.2. IMMOBILE FOGLIO 34 MAPPALE 194

Si è proceduto alla redazione della planimetria utile all'introduzione in Catasto dell'unità immobiliare non regolarmente accatastata (vedi allegato). Ai fini del censimento dell'unità è necessario procedere alla

redazione del tipo mappale e, come indicato in premessa, il sottoscritto si rende disponibile a completare le operazioni, secondo le indicazioni dell'Ill mo. Sig. Giudice.

2. *****


2.1. COMUNE DI CAGLIARI – PIRRI

2.1.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 534/G – 536/A – 538/B – 539/B

Si è proceduto alla correzione delle planimetrie ed all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (vedi allegato). Si è proceduto agli aggiornamenti delle planimetrie e delle unità, dividendole. Non si è proceduto all'inserimento del fabbricato retrostante (tettoia abusiva) il cui aggiornamento comporta la redazione del tipo mappale. Come precisato, il sottoscritto procederà alle ulteriori variazioni su indicazione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

2.1.3. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 238

2.1.4. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 1257

Non è stato necessario eseguire variazioni catastali.

2. *****

2.2. COMUNE DI SESTU

2.2.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 15

2.2.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 17

2.2.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

Non sono state effettuate variazioni catastali. Il fabbricato abusivo rilevato nel mappale 15 non è censito, tuttavia le condizioni precarie dello stesso ne suggeriscono la demolizione piuttosto che il recupero e la sanatoria. Il sottoscritto provvederà alla redazione del tipo mappale e del DOCFA se l'Ill.mo Sig. Giudice porrà in vendita l'immobile.

2. *****

2.3. COMUNE DI QUARTUCCIU**2.3.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 65****2.3.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 72**

Non è stato necessario eseguire variazioni catastali.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIU**2.4.1. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 231**

Non è stato necessario eseguire variazioni catastali.

2.4.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 212/214 – 239 – 441/444

L'immobile non è censito. Sono necessari rilievi e la redazione del tipo mappale Il sottoscritto provvederà alla redazione del tipo mappale e del DOCFA se l'Ill.mo Sig. Giudice porrà in vendita l'immobile.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226

L'immobile è censito, ma sono necessarie variazioni catastali che richiedono i rilievi e la redazione del tipo mappale Il sottoscritto provvederà alla redazione del tipo mappale e del DOCFA se l'Ill.mo Sig. Giudice porrà in vendita l'immobile.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 367

Non è stato necessario eseguire variazioni catastali.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 2

2.5.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 3

2.5.4. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 4 E 5

Non è stato necessario eseguire variazioni catastali.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.6. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 1 - 837

2.5.7. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 4

2.5.8. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 5

Non si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare
la cui planimetria catastale è risultata conforme all'esistente.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.9. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 SUB. 1 - 4

2.5.10. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 SUB. 2 - 6

L'immobile è censito, ma limitatamente all'unità commerciale, sono
necessarie variazioni catastali che richiedono i rilievi e la redazione
del tipo mappale Il sottoscritto provvederà alla redazione del tipo
mappale e del DOCFA se l'Ill.mo Sig. Giudice porrà in vendita
l'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO

5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

1. *****

1.1. COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

1.1.1. IMMOBILE FOGLIO 13 MAPPALE 466 SUB 2

L'unità immobiliare in oggetto sorge in zona omogenea A – “Vecchio Centro”. Nucleo urbano che riveste interesse storico, ambientale e tradizionale. Gli interventi edificatori in zona "A" sono regolamentati dal Piano Particolareggiato cui si dovrà fare riferimento per qualsiasi intervento sull'immobile.

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.1. IMMOBILE FOGLIO 11 MAPPALE 461 SUB 6 E SUB 10

L'unità immobiliare in oggetto è un edificio plurifamiliare che ricade in zona urbanistica E3b “Ambiti Agroturistici” sottozona E3B.n “Nuclei di concentrazione insediativa” dell'edilizia dispersa. È consentito il completamento edilizio sulla base di indici fondiari ricavati dalle tipologie dominanti nel comparto, con trasferimento della volumetria territoriale in tali ambiti.

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.2. IMMOBILE FOGLIO 34 MAPPALE 194

Il lotto di 1.537 m² distinto al N.C.T. al foglio 34 particella 194 ricade in zona d'ambito agroturistico nel Comune di Quartu S. Elena.

L'immobile ricade in zona urbanistica E3b “Ambiti Agroturistici” costituita da aree interessate da nuovi insediamenti residenziali forieri di ulteriori frazionamenti fondiarie. L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 0,15 m³/m². Le destinazioni previste per la zona in oggetto

sono: residenza agricola e servizi strettamente connessi. Strutture per il recupero dei disabili.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI – PIRRI

2.1.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 534/G – 536/A – 538/B – 539/B

L'unità immobiliare in oggetto è un edificio plurifamiliare che ricade in zona urbanistica Rc “Lotti Edificati” - sottozona Rca “Risanamento Residenziale” del Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna frazione di Pirri. È consentito il completamento edilizio sulla base di indici fondiari ricavati tra il rapporto tra volume da condonare e lotto di pertinenza. Tale valore viene assunto come indice fondiario di riferimento non modificabile nell'attuazione del P.R.U; qualora tale indice sia inferiore a 1 m³/m² è consentito un incremento volumetrico sino a raggiungere complessivamente la densità di 1 m³/m² sull'intero lotto.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI – PIRRI

2.1.3. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 238

Il terreno è ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna. Il lotto in oggetto ricade su di un'area avente parzialmente destinazione urbanistica RCb1 “Lotti Liberi aventi superficie minore di 1000 m²” e parzialmente in zona RIV Comparto I “Direzionale Vincolato”. Trattasi di aree edificabili per direzionalità

(uffici, commercio, residence, alberghi, attrezzature sociali e sanitarie, ricreative etc.) all'interno di compatti più vasti nei quali sono individuate le aree per gli standards urbanistici del quartiere.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

2.1.4. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPAL 1257

Il terreno è ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna. Il lotto in oggetto ricade su di un'area avente destinazione urbanistica RCb1 "Lotti Liberi aventi superficie minore di 1000 m²". La suscettività edificatoria dei lotti aventi superficie inferiore ai 500 m² (come quello in esame) è di 500 m³, da realizzarsi nel rispetto di prescrizioni relative a distanze dai confini e dal fronte strada, altezze, ecc. determinate dalle condizioni al contorno da verificarsi in sede di progetto.

2. *****

2.2. COMUNE DI SESTU

2.2.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPAL 15

2.2.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPAL 17

2.2.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

I terreni ricadono in zona omogenea "E agricola" così come individuata nel P.d.F. del Comune di Sestu. Per tale comparto le Norme di Attuazione, così come modificate dalla delibera del

2. *****

2.3. COMUNE DI QUARTUCCIU

2.3.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 65

2.3.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 72

I terreni ricadono in zona omogenea “E5 agricola” così come individuata nel P.U.C. del Comune di Quartucciu. Per tale comparto “terreni degradati ed in abbandono” sono incoraggiati gli insediamenti anche abitativi e la piantumazione di essenze idonee al recupero ambientale.

Le Norme di Attuazione ammettono edificazione per agriturismo e residenza nei limiti volumetrici, rispettivamente di $150 \text{ m}^3/\text{ha}$ e $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Il CDU allegato agli atti risulta scaduto. Il C:T.U. provvederà eventualmente alla nuova richiesta qualora il bene venga messo in vendita.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.1. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 231

Il terreno ricade in area omogenea E5 “Aree agricole” così come individuata nel P.R.G. del Comune di Selargius. Per tale comparto l’attività edilizia è regolamentata dall’art. 22 delle Norme di Attuazione che ammettono un indice fondiario massimo per le residenze pari a

0,01 m³/m² e 0,10 m³/m² (incrementabili anche fino a 5 volte) per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 212/214 – 239 – 441/444

I terreni ricadono in area omogenea E5 “Aree agricole” così come individuata nel P.R.G. del Comune di Selargius. Per tale comparto l’attività edilizia è regolamentata dall’art. 22 delle Norme di Attuazione che ammettono un indice fondiario massimo per le residenze pari a 0,01 m³/m² e 0,10 m³/m² (incrementabili anche fino a 5 volte) per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226

I terreni ricadono in area omogenea E5 “Aree agricole” così come individuata nel P.R.G. del Comune di Selargius. Per tale comparto l’attività edilizia è regolamentata dall’art. 22 delle Norme di Attuazione che ammettono un indice fondiario massimo per le residenze pari a 0,01 m³/m² e 0,10 m³/m² (incrementabili anche fino a 5 volte) per punti

di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 367

Il terreno ricade in area omogenea R7

- Obiettivi dell'intervento: Riqualificare insediamenti spontanei, migliorando la qualità ambientale ed architettonica e la cura degli spazi aperti recuperando elementi di degrado e realizzando un complesso con destinazione mista, dotato di infrastrutture e spazi pubblici, da connettere con l'università.
- Superficie territoriale: mq 77.000.
- Volume massimo edificabile: m³ 46.200.
- Rc della superficie fondiaria: 30%, 45% per le attività produttive.
- Destinazione d'uso e tipologia di intervento: destinazione mista residenziale fino al 30%, produttiva, commerciale.
- Verde pubblico: mq 24.000.
- Parcheggi pubblici: mq 5.000.
- Attuazione: piano di recupero, piano di lottizzazione.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 2

2.5.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 3**2.5.4. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 4 E 5**

L'unità immobiliare in oggetto sorge in zona omogenea "A" – Aree Urbane Storiche. Gli interventi edificatori in zona "A" sono regolamentati dal Piano Particolareggiato del Centro Storico adottato dal Comune di Monserrato.

2. *******2.5. COMUNE DI MONSERRATO****2.5.6. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 1 - 837****2.5.7. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 4****2.5.8. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 5**

L'unità immobiliare in oggetto sorge in zona omogenea "A" – Aree Urbane Storiche. Gli interventi edificatori in zona "A" sono regolamentati dal Piano Particolareggiato del Centro Storico adottato dal Comune di Monserrato.

2. *******2.5. COMUNE DI MONSERRATO****2.5.9. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 SUB. 1 - 4****2.5.10. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 SUB. 2 - 6**

L'unità immobiliare in oggetto sorge in zona omogenea "A" – Aree Urbane Storiche. Gli interventi edificatori in zona "A" sono regolamentati dal Piano Particolareggiato del Centro Storico adottato dal Comune di Monserrato.

6. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.*

1. *****

1.1. COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

1.1.1. IMMOBILE FOGLIO 13 MAPPALE 466 SUB 2

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in assenza di titolo abilitativo certamente prima del 1967. È presente agli atti del Comune di Settimo San Pietro un progetto di ampliamento della costruzione originaria, ad un solo piano, che prevedeva la realizzazione di un secondo livello e di un nuovo volume, sempre su due livelli, attestato sul filo strada. Il progetto, seguito dalla licenza di costruzione n. 6/165

del 30 maggio 1973 è relativo ad un immobile parte del quale è stata alienata. Non risulta agli atti del Comune alcun progetto di frazionamento urbanistico dell'unità. Per quanto attiene alla conformità urbanistica si evidenziano alcune difformità che dovranno essere oggetto di sanatoria, in particolare risultano non conformi:

- a) la chiusura con infissi del loggiato al piano terra ed al piano primo;
- b) il frazionamento senza opere;
- c) le modifiche distributive interne (bagno in posizione differente).

La situazione attuale è riportata nelle planimetrie indicate alla relazione. Oggetto del presente punto è la classificazione degli abusi rilevati ed il conseguente calcolo degli oneri di sanatoria e di concessione in riferimento alla Tabella C della L. 326/2003.

N.	Tip.	m^2	Oneri Oblazione	Oneri Concessione
a	1	26,00	2.600,00 €	988,00 €
b	6		516,00 €	
c	6			

Il totale degli oneri corrisponde ad Euro 4.104,00 cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per la definizione del progetto di sanatoria quantificabili, forfetariamente, in Euro 1.500,00.

Pertanto dal valore finale di stima dovrà essere decurtata una cifra pari a 5.604,00 Euro come chiarito in risposta al quesito n. 13.

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.1. IMMOBILE FOGLIO 11 MAPPALE 461 SUB 6 E SUB 10

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in assenza di titolo abilitativo. È presente agli atti del Comune di Quartu S.E. una concessione edilizia in sanatoria n. 8/137 del 15 aprile 1993 riguardante l'immobile oggetto di consulenza. Rispetto a quanto rilevato nel progetto allegato alla concessione si evidenziano alcune difformità che dovranno essere oggetto di una nuova pratica di sanatoria, in particolare risultano non conformi:

- a) la chiusura con infissi del loggiato al primo livello;
- b) il cambio di destinazione d'uso e frazionamento con opere al piano seminterrato;
- c) le modifiche distributive interne estese a tutta l'unità immobiliare;
- d) le modifiche di prospetto;
- e) la realizzazione di una scala esterna per l'accesso al piano rialzato;
- f) la realizzazione di una tettoia a servizio del posto auto al piano terra.

La situazione attuale è riportata nelle planimetrie allegate alla relazione. Oggetto del presente punto è la classificazione degli abusi rilevati ed il conseguente calcolo degli oneri di sanatoria e di concessione in riferimento alla Tabella C della L. 326/2003.

N.	Tip.	m^2	Oneri Oblazione	Oneri Concessione
a	1	55,87	5.587,00 €	3.072,85 €
b	3	172,39	10.343,40 €	4.654,53 €
N.	Tip.	m^2	Oneri Oblazione	Oneri Concessione
c	6			

d	6		516,00 € per ognuna delle tre unità	
e	6			
f	1	145,00	14.500,00 €	7.975,00 €

Il totale degli oneri corrisponde ad Euro 46.648,78 cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per la definizione del progetto di sanatoria quantificabili, forfetariamente, in Euro 1.500,00 per ciascuna delle unità al piano seminterrato ed in Euro 2.000,00 per l'unità al piano rialzato. Pertanto dal valore finale di stima dovrà essere decurtata una cifra pari a 52.680,58 Euro da ripartirsi tra le unità come chiarito in risposta al quesito n. 13.

1. *****


1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.2. IMMOBILE FOGLIO 34 MAPPALE 194

La costruzione presente all'interno del lotto è stata edificata in assenza di titolo abilitativo. L'immobile dovrà essere oggetto di sanatoria, in particolare risulta non conforme:

a) la realizzazione del magazzino in muratura.

La situazione attuale è riportata nelle planimetrie indicate alla relazione. Oggetto del presente punto è la classificazione degli abusi rilevati ed il conseguente calcolo degli oneri di sanatoria e di concessione in riferimento alla Tabella C della L. 326/2003.

N.	Tip.	m^2	Oneri Oblazione	Oneri Concessione
a	1	26,29	3.943,50 €	1.445,95 €

Il totale degli oneri corrisponde ad Euro 5.389,45 cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per la definizione del progetto di sanatoria quantificabili, forfetariamente, in Euro 1.500,00.

Pertanto dal valore finale di stima dovrà essere decurtata una cifra pari a 6.889,45 Euro come chiarito in risposta al quesito n. 13.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI

2.1.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 534/G – 536/A – 538/B – 539/B

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in assenza di titolo abilitativo. È presente agli atti del Comune di Cagliari un progetto di sanatoria presentato a firma del tecnico ing. Marco Mascia per il sig. *****e relativo all'immobile oggetto di consulenza. Agli atti del Comune di Cagliari e corrispondente al numero di pratica 10169 non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Rispetto a quanto rilevato nel progetto presentato al Comune si evidenziano alcune difformità che dovranno essere oggetto di una nuova pratica di sanatoria, in particolare risultano non conformi:

- a) il frazionamento con opere al primo piano;
- b) il cambio di destinazione d'uso e frazionamento con opere al piano terra;
- c) le modifiche di prospetto;
- d) la realizzazione di tre scale esterne per l'accesso alle varie unità abitative al primo piano;

e) la realizzazione di un nuovo volume attestato sul cortile al piano terra e destinato ad ufficio e deposito.

La situazione attuale è riportata nelle planimetrie allegate alla relazione. Oggetto del presente punto è la classificazione degli abusi rilevati ed il conseguente calcolo degli oneri di sanatoria e di concessione in riferimento alla Tabella C della L. 326/2003.

N.	Tip.	<i>m²</i>	<i>Oneri Oblazione</i>	<i>Oneri Concessione</i>
a	3	155,69	12.455,20 €	5.604,84 €
b	3	162,53	13.002,40 €	5.851,08 €
c	6		516,00 € per ognuna delle sei unità	
d	6			
e	1	105,07	15.760,50 €	7.459,97 €

Il totale degli oneri corrisponde ad Euro 63.229,99 cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per la definizione del progetto di sanatoria quantificabili, forfetariamente, in Euro 1.500,00 per ciascuna delle unità derivate. Pertanto dal valore finale di stima dovrà essere decurtata una cifra pari a 73.729,99 Euro da ripartirsi tra le unità come chiarito in risposta al quesito n. 13.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI – PIRRI

2.1.3. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 238

2.1.4. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 1257

Non applicabile.

2. *****

2.2. COMUNE DI SESTU

2.2.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 15

2.2.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 17

2.2.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

La piccola costruzione presente all'interno del mappale 15 è stata edificata in assenza di titolo abilitativo. L'immobile dovrà essere oggetto di sanatoria, in particolare risulta non conforme:

a) la realizzazione magazzino in muratura.

La situazione attuale è riportata nelle planimetrie allegate alla relazione. Oggetto del presente punto è la classificazione degli abusi rilevati ed il conseguente calcolo degli oneri di sanatoria e di concessione in riferimento alla Tabella C della L. 326/2003.

N.	Tip.	m^2	Oneri Oblazione	Oneri Concessione
a	2	30,80	€ 3.080,00	€ 1.170,40

Il totale degli oneri corrisponde ad Euro 4.250,40 cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per la definizione del progetto di sanatoria quantificabili, forfetariamente, in Euro 500,00.

Pertanto dal valore finale di stima dovrà essere decurtata una cifra pari a Euro 4.750,40 come chiarito in risposta al quesito n. 13.

2. *****

2.3. COMUNE DI QUARTUCCIU

2.3.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 65

2.3.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 72

Non applicabile.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS**2.4.1. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 231**

Non applicabile.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS**2.4.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 212/214 – 239 – 441/444**

Le costruzioni all'interno del lotto sono state realizzate a seguito del rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di capannoni da adibire a ricovero del bestiame, a firma del progettista perito agrario Attilio Cordedda allegato alla Concessione Edilizia 19489/21897 del 21 gennaio 1991. Il progetto, relativo alla costruzione di tre capannoni da adibirsi a ricovero bestiame e casa del custode, risulta rispettato ad eccezione di uno dei capannoni che pare essere stato abbattuto.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS**2.4.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226**

Le costruzioni presenti all'interno del lotto sono state edificate in assenza di titolo abilitativo. L'immobile dovrà essere oggetto di sanatoria.

- a) la realizzazione del locale adibito a discoteca e deposito.
- b) realizzazione delle due piccole unità residenziali.
- c) realizzazione dei servizi per la piscina.

La situazione attuale è riportata nelle planimetrie allegate alla relazione. Oggetto del presente punto è la classificazione degli abusi rilevati ed il conseguente calcolo degli oneri di sanatoria e di concessione in riferimento alla Tabella C della L. 326/2003.

N.	Tip.	m^2	Oneri Oblazione	Oneri Concessione
a	1	188,72	€ 28.308,00	€ 7.171,36
b	1	84,69	€ 8.469,00	€ 3.218,22
c	1	9,78	€ 1.467,00	€ 371,64

Il totale degli oneri corrisponde ad Euro 49.005,22 cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per la definizione del progetto di sanatoria quantificabili, forfetariamente, in Euro 5.000,00.

Pertanto dal valore finale di stima dovrà essere decurtata una cifra pari a Euro 54.005,22 come chiarito in risposta al quesito n. 13.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 367

Non applicabile.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 2

2.5.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 3

2.5.4. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 4 E 5

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in assenza di titolo abilitativo certamente prima del 1967. È presente agli atti del Comune di Monserrato un progetto per la ricostruzione di una tettoia datato 10 maggio 1963. Per la conformità dell'esistente si farà pertanto riferimento alle mappe catastali che, per quanto attiene all'immobile visitato, corrispondono a quanto edificato.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.6. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 1 - 837

2.5.7. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 4

2.5.8. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 5

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in assenza di titolo abilitativo probabilmente prima del 1967. La supposizione, non provata, deriva dal fatto che sono presenti agli atti del Comune di Monserrato diverse pratiche edilizie relative alla palazzina in oggetto e riguardanti richieste di autorizzazione per manutenzioni straordinarie ed autorizzazione per il montaggio dell'insegna relativamente al BAR

Caffetteria al Piano Terra. I primi atti sono dell'aprile del 1968. Non si rileva l'esistenza di un progetto dell'intero fabbricato ad eccezione della planimetria del locale commerciale al piano terra. Si rilevano alcuni discostamenti tra la situazione planimetrica rilevata sulle mappe catastali e quanto rilevato in situ, oltreché differenti distribuzioni interne. L'immobile dovrà essere oggetto di sanatoria.

a) differenti distribuzioni interne degli ambienti.

La situazione attuale è riportata nelle planimetrie allegate alla relazione. Oggetto del presente punto è la classificazione degli abusi rilevati ed il conseguente calcolo degli oneri di sanatoria e di concessione in riferimento alla Tabella C della L. 326/2003.

N.	Tip.	m^2	Oneri Oblazione	Oneri Concessione
a	6		€ 516,00	

Il totale degli oneri corrisponde ad Euro 516,00 per ogni unità cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per la definizione del progetto di sanatoria quantificabili in Euro 1.500,00 per ognuna delle tre unità.

Pertanto dal valore finale di stima dovrà essere decurtata una cifra pari a Euro 6.048,00 come chiarito in risposta al quesito n. 13.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.9. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 sub. 1 - 4

2.5.10. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 sub. 2 - 6

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in assenza di titolo abilitativo nel 1969 (dichiarazione sostitutiva di atto notorio del

proprietario in allegato e licenza di costruzione). Agli atti del Comune di Monserrato risulta un progetto per la sistemazione e l'ampliamento dell'unità commerciale al piano terra, una pratica di condono edilizio (prot. 1157 del 01 febbraio 1993) ed una comunicazione di inizio lavori (prot. 12273 del 26 luglio 2001). Non si rileva l'esistenza di un progetto dell'intero fabbricato. Non si sono potuti verificare discostamenti tra la situazione progettuale e quanto realizzato.

Considerando che le modifiche non possono in alcun caso essere volumetriche, ma eventualmente relative alle distribuzioni interne delle due unità (commerciale ed abitativa), si procede comunque con le valutazioni. Gli oneri di sanatoria (eventuali) sono quantificabili in Euro 516,00 per ognuna delle unità, oltre all'onorario del professionista incaricato delle redazione del progetto.

Cautelativamente dal valore finale di stima potrà essere decurtata una cifra pari a Euro 4.032,00.

RISPOSTA AL QUESITO

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

1. *****

1.1. COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO**1.1.1. IMMOBILE FOGLIO 13 MAPPALE 466 SUB 2**

Non risulta possibile la formazione di più lotti.

1. *******1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA****1.2.1. IMMOBILE FOGLIO 11 MAPPALE 461 SUB 6 E SUB 10**

Si ritiene che l'unità immobiliare in oggetto possa essere venduta in tre lotti trattandosi di un immobile costituito da tre appartamenti completamente indipendenti. In risposta al quesito n. 13 si è proceduto alla stima separata di ciascuna delle tre unità e si è proceduto all'introduzione dell'aggiornamento in catasto delle unità in divisione dell'immobile originario (vedi allegati).

1. *******1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA****1.2.2. IMMOBILE FOGLIO 34 MAPPALE 194**

Non risulta possibile la formazione di più lotti.

2. *******2.1. COMUNE DI CAGLIARI****2.1.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 534/G – 536/A – 538/B – 539/B**

Si ritiene che l'unità immobiliare in oggetto possa essere venduta in sette lotti trattandosi di un immobile costituito da sei appartamenti

completamente indipendenti ed un ufficio con deposito al piano terra anch'esso indipendente. In risposta al quesito n. 13 si è proceduto alla stima separata di ciascuna delle sette unità e si è proceduto all'introduzione in catasto delle unità in divisione dell'immobile originario (vedi allegati) ad eccezione dell'ufficio per il quale sarebbe stata necessaria la introduzione del tipo mappale ed il rilievo.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI – PIRRI

2.1.3. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 238

Non risulta possibile la formazione di più lotti.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

2.1.4. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 1257

Non risulta possibile la formazione di più lotti.

2. *****

2.2. COMUNE DI SESTU

2.2.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 15

2.2.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 17

2.2.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

I lotti sono tre: il mappale 15 ed il 17 sono distinti e, pertanto, potranno essere venduti separatamente. I mappali 328 e 329 costituiscono un unico appezzamento e dovranno essere venduti in lotto unico.

2. *****


2.3. COMUNE DI QUARTUCCIU

2.3.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 65

2.3.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 72

Non risulta possibile la formazione di ulteriori lotti.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.1. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 231

Non risulta possibile la formazione di più lotti.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 212/214 – 239 – 441/444

Non risulta possibile la formazione di più lotti.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226

Non risulta possibile la formazione di più lotti.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 367

Non risulta possibile la formazione di più lotti.

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 2

2.5.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 3

2.5.4. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 4 E 5

I lotti sono tre: il mappale 320 sub.2 ed il 320 sub.3 sono due distinti locali commerciali indipendenti. L'unità abitativa al primo piano (sub. 4) ed il lastrico solare (sub. 5) costituiscono un unico lotto di vendita.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.6. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 1 - 837

2.5.7. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 4

2.5.8. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 5

I lotti sono tre: il mappale 836 sub.2 e l'837 (locale commerciale al piano terra), il mappale 836 sub. 4 ed il mappale 836 sub. 5. Sono le unità abitative distinte al primo piano e secondo (sub. 4 e sub. 5) che costituiscono due distinti lotti di vendita.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.9. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 SUB. 1 - 4

2.5.10. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 SUB. 2 - 6

I lotti sono due: il mappale 1307 sub.1 - 4 (locale commerciale al piano terra), il mappale 1307 sub. 2 – 6 (unità abitativa al primo piano).

RISPOSTA AL QUESITO

8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078.

1. *****

1.1. COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

1.1.1. IMMOBILE FOGLIO 13 MAPPALE 466 SUB 2

L'unità immobiliare è stata pignorata pro quota (1/7). I comproprietari sono i sigg. ***** Tutti risultano proprietari di 1/7 dell'indiviso.

L'immobile, per evidenti ragioni tecniche, non è divisibile in sette parti.

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.1. IMMOBILE FOGLIO 11 MAPPALE 461 SUB 6 E SUB 10

L'unità immobiliare è stata pignorata pro quota (1/2). La comproprietaria dell'immobile è la moglie dell'esecutato sig.ra ***** che risulta proprietaria di 500/1000. L'incanto potrebbe essere

suddiviso in due lotti e prevedere un conguaglio in denaro, ovvero.

Lotto n. 1 – Appartamenti al piano seminterrato al civico 5 ed al civico 7. Valore del Lotto pari ad Euro 155.689,47.

Lotto n. 2 – Appartamento al primo livello con pertinenze. Valore del Lotto pari ad Euro 256.906,00.

Conguaglio in denaro pari ad Euro 50.608,26.

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.2. IMMOBILE FOGLIO 34 MAPPALE 194

L'unità immobiliare è stata pignorata pro quota (1/2). La comproprietaria dell'immobile è la moglie dell'esecutato sig.ra ***** che risulta proprietaria di 500/1000. Le dimensioni del terreno e le sue caratteristiche rendono di fatto impossibile la sua divisione in lotti. La

situazione rilevata è difforme da quanto risulta in catasto (vigneto). Il terreno non è utilizzato per la coltivazione e l'utilizzo attuale non è compatibile con l'attività agricola.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI

2.1.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 534/G – 536/A – 538/B – 539/B

L'unità immobiliare è stata pignorata per intero.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI – PIRRI

2.1.3. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 238

2.1.4. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 1257

I lotti sono stati pignorati per 3/21. I comproprietari, nell'ipotesi di rettifica delle Denunce di Successione dei genitori, sono i sigg. *****, fratelli e sorelle dell'esecutato. Le dimensioni dei due appezzamenti rendono ovviamente impossibile la divisione in lotti.

2. *****

2.2. COMUNE DI SESTU

2.2.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 15

2.2.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 17

2.2.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

I terreni sono stati pignorati pro quota (½). La comproprietaria dell'immobile è la moglie dell'esecutato sig.ra ***** che risulta proprietaria di 500/1000. Le dimensioni dei terreni e le caratteristiche degli stessi rendono possibile, vista la misura delle quote spettanti ai proprietari, dividere in due lotti costituiti il primo dai due mappali 328 e 329 e l'altro dai mappali 15 e 17, prevedendo contestualmente un conguaglio in denaro per la differenza.

2. *****

2.3. COMUNE DI QUARTUCCIU

2.3.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 65

2.3.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 72

Le unità immobiliari sono state pignorate per 3/21. I comproprietari degli immobili sono i sigg. *****, fratelli e sorelle dell'esecutato. Le dimensioni e la tipologia dei due appezzamenti (si tratta di pascolo cespugliato) consentono ovviamente la divisione in lotti al fine di individuare un lotto di dimensione pari ai 3/21 del totale. La pratica, onerosa, è tuttavia sconsigliabile. Il sottoscritto è a disposizione per la redazione del frazionamento qualora i beni dovessero essere venduti.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.1. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 231

Il terreno è stato pignorato per 3/21. I comproprietari degli immobili sono i sigg. ******, fratelli e sorelle dell'esecutato. L'esiguità delle quote pignorate e le dimensioni del terreno rendono impossibile la divisione in lotti.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 212/214 – 239 – 441/444

Le unità immobiliari sono state pignorate per 3/21. I comproprietari degli immobili sono i sigg. ******, fratelli e sorelle dell'esecutato. Le unità presenti (capannoni, residenza ed aree comuni) rendono certamente sconsigliata ed antieconomica la divisione in lotti.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226

Le unità immobiliari sono state pignorate per 3/21. I comproprietari degli immobili sono i sigg. ******, fratelli e sorelle dell'esecutato. Le unità presenti (discoteca, residenza ed aree comuni) rendono certamente sconsigliata ed antieconomica la divisione in lotti.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 367

L'unità immobiliare è stata pignorata per 3/21. I comproprietari degli immobili sono i sigg. ******, fratelli e sorelle dell'esecutato. Le dimensioni del lotto e l'esiguità delle quote di proprietà dell'esecutato rendono ovviamente impossibile la divisione in lotti.

2.5. COMUNE DI MONSERRATO**2.5.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 2****2.5.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 3****2.5.4. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 4 E 5**

Le unità immobiliari sono state pignorate per 1/21 (mappali 320 sub. 2, 3 e 4) e per 3/21 (mappale 320 sub. 5). Come già chiarito la quota reale è di 1/7 per tutti i beni. I comproprietari degli immobili sono i sigg. ******, fratelli e sorelle dell'esecutato. La tipologia dei beni e l'esiguità delle quote pignorate rendono ovviamente impossibile la divisione in lotti.

2. *******2.5. COMUNE DI MONSERRATO****2.5.6. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 1 - 837****2.5.7. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 4****2.5.8. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 5**

Le unità immobiliari sono state pignorate per 3/21 ad eccezione del mappale 836 sub. 5 la cui quota è pari ad 1/21. Come già chiarito la quota reale è di 1/7 per tutti i beni.

I comproprietari degli immobili sono i sigg. ******, fratelli e sorelle dell'esecutato. La tipologia dei beni e l'esiguità delle quote pignorate rendono ovviamente impossibile la divisione in ulteriori lotti.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.9. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 SUB. 1 - 4

2.5.10. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 SUB. 2 - 6

Le unità immobiliari sono state pignorate per 3/21. I comproprietari degli immobili sono i sigg. ******, fratelli e sorelle dell'esecutato. La tipologia dei beni e l'esiguità delle quote pignorate rendono ovviamente impossibile la divisione in ulteriori lotti.

RISPOSTA AL QUESITO

9. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data

1. *****

1.1. COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

1.1.1. IMMOBILE FOGLIO 13 MAPPALE 466 SUB 2

L'unità immobiliare è libera ed in evidente stato di abbandono. Non si è rilevata la presenza di contratti di locazione e/o comunicazioni alle autorità di P.S. Il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa 26.12.1992, anteriore al 03.08.2004 data di trascrizione del pignoramento.

1. *****

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.1. IMMOBILE FOGLIO 11 MAPPALE 461 SUB 6 E SUB 10

L'immobile è l'abitazione della famiglia *****. In particolare il piano seminterrato è abitato dai figli del sig. ***** ed il primo livello dai coniugi *****. Non si è rilevata la presenza di contratti di locazione e/o comunicazioni alle autorità di P.S. Il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa 05.06.1979, anteriore al 03.08.2004 data di trascrizione del pignoramento.

1. *****

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.2. IMMOBILE FOGLIO 34 MAPPALE 194

L'unità immobiliare è sede ed ufficio della ******, coniuge dell'esecutato. Non si è rilevata la presenza di contratti di locazione e/o comunicazioni alle autorità di P.S. Il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa 27.01.2003, anteriore al 03.08.2004 data di trascrizione del pignoramento.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI

2.1.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 534/G – 536/A – 538/B – 539/B

L'immobile è l'abitazione della famiglia *****. In particolare il piano terra è abitato dai figli del sig. ***** ed il primo piano dai coniugi ***** e da altri figli. Non si è rilevata la presenza di contratti di locazione e/o comunicazioni alle autorità di P.S. Il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa 27.04.1982, anteriore al 06.08.2004 data di trascrizione del pignoramento.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI – PIRRI

2.1.3. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 238

Il terreno è libero. Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati di contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data 26.07.2001 anteriore al 06.08.2004, data di trascrizione del pignoramento.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI - PIRRI

2.1.4. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPAL 1257

Il terreno è libero. Non risultano riferimenti ad atti di provenienza dell'immobile. Sono necessari ulteriori accertamenti ad integrazione della Certificazione Notarile.

2. *****

2.2. COMUNE DI SESTU

2.2.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPAL 15

2.2.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPAL 17

2.2.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

I terreni di cui ai mappali 15 e 17 sono liberi e non coltivati. Il terreno di cui ai mappali 328 e 329 è coltivato: Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati di contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data 25.09.2000 (mappali 328 e 329) e 26.05.1999 (mappali 15 e 17) anteriori al 06.08.2004, data di trascrizione del pignoramento.

2. *****

2.3. COMUNE DI QUARTUCCIU

2.3.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPAL 65

2.3.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 72

I terreni di cui ai mappali 65 e 72 sono liberi, non coltivati e destinati a pascolo. Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati di contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data 15.03.2003 (mappale 65) e 15.03.2003 (mappale 72) anteriori al 06.08.2004, data di trascrizione del pignoramento.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.1. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 231

Il terreno è libero e non coltivato. Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati di contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data 26.07.2001 anteriori al 06.08.2004, data di trascrizione del pignoramento.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 212/214 – 239 – 441/444

L'unità residenziale appare occupata. Non si è riusciti a conoscere il nome dell'occupante. Non si è rivelata l'esistenza di titoli legittimanti il possesso. I capannoni, ai quali non è stato possibile accedere, sembrano utilizzati per attività di officina meccanica.

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data 26.07.2001 anteriori al 06.08.2004, data di trascrizione del pignoramento.

2. *****



2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226

La piccola discoteca appare in precarie condizioni di manutenzione. Il giardino di pertinenza e le unità abitative sono saltuariamente utilizzate dai familiari dell'esecutato.

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data 26.07.2001 anteriori al 06.08.2004, data di trascrizione del pignoramento.

2*****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 367

Il terreno è libero. Non risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati di contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data 26.07.2001 anteriore al 06.08.2004, data di trascrizione del pignoramento.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 2

2.5.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 3

2.5.4. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 4 E 5

Le unità immobiliari al momento del sopralluogo erano libere ed in stato di evidente abbandono, ad eccezione del locale commerciale al sub. 2 che, al momento del sopralluogo era occupato da una macelleria (erano in corso le operazioni di trasloco della stessa ad altro indirizzo). I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data 26.07.2001 anteriori al 06.08.2004, data di trascrizione del pignoramento.

2. *******2.5. COMUNE DI MONSERRATO****2.5.6. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 1 - 837****2.5.7. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 4****2.5.8. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 5**

La situazione rilevata al momento del sopralluogo è la seguente: il BAR al piano terra (mappale 836 sub. 1 e mappale 837) è occupato da altra ditta che lo gestisce in proprio. La proprietaria sig.ra ***** asserisce di avere regolare contratto con la proprietà ma non lo ha esibito allo scrivente.

L'unità immobiliare al primo piano che si affaccia su via Del Redentore al momento del sopralluogo era occupata da due extracomunitarie (successivamente prese in custodia dai Carabinieri) prive, oltre che di permesso di soggiorno, anche di contratto di locazione. Le altre unità erano libere ed in evidente stato di abbandono.

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data 26.07.2001 anteriori al 06.08.2004, data di trascrizione del pignoramento.

2. *****



2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.9. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 SUB. 1 - 4

2.5.10. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 SUB. 2 - 6

Le unità immobiliari al momento del sopralluogo erano libere ed in stato di evidente abbandono. Non è stato possibile visitare le unità in quanto il fabbro incaricato ha dichiarato di non essere in grado di forzare la serratura.



I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data 26.07.2001 anteriori



al 06.08.2004, data di trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO

10. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*



Il presente quesito non trova applicazione su nessuno dei beni



oggetto di consulenza.

RISPOSTA AL QUESITO

11. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi*

resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

In riferimento a tutti i beni oggetto di consulenza, non si rileva l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità. Non si rilevano altresì vincoli o oneri di natura condominiale sui beni.

RISPOSTA AL QUESITO

12. *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

In riferimento a tutti i beni oggetto di consulenza, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO

13. *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della C.T.U. e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale dei beni secondo il criterio di stima sintetica basato sul valore di mercato.

Per completare le informazioni necessarie alla formulazione della stima sono stati presi in considerazione i dati prodotti dalle fonti che si riportano nel seguito:

- il servizio statistica e prezzi della Camera di Commercio di Cagliari che segue l'andamento del mercato immobiliare nel capoluogo e nei maggiori centri dell'hinterland;

- l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari attraverso le fonti di rilevazione: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, eccetera. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (londa) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, l'Agenzia ha siglato specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA);

- la FIAIP, Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali, organismo accreditato presso il Parlamento Europeo e referente dell'Osservatorio Parlamentare del Mercato Immobiliare (O.P.M.I.), che fornisce dati del mercato immobiliare diffusi dall' "Osservatorio Urbano e Turistico".

- la **FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari**, associazione di categoria dei **Mediatori aderente a Confcommercio**;

- l'**ISTAT, Istituto Nazionale di Statistica che fornisce l'indice del costo di costruzione**.

Oltre al conforto dell'esperienza professionale sono state sentite le agenzie immobiliari operanti sul territorio e consultate le pubblicazioni specializzate, anche a diffusione locale.

1. *****

1.1. COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

1.1.1. IMMOBILE FOGLIO 13 MAPPALE 466 SUB 2

L'immobile oggetto di perizia è situato nel centro urbano di Settimo San Pietro, in provincia di Cagliari. Il centro di Settimo San Pietro è situato a circa 13 km dal capoluogo. Si può raggiungere percorrendo la S.P. 15 imboccandola dalla S.S. 554 all'altezza di Quartucciu provenendo da Cagliari in direzione Quartu. In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione del bene. L'edificio esaminato è ubicato in posizione centrale rispetto alla piazza principale del paese. La posizione centrale è fattore che consente di trovare un'interessante collocazione sul mercato, malgrado la zona risenta dell'attuale stasi di mercato valida sia per la vendita che per le locazioni. La valutazione di mercato sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima.

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (primo quadri mestre 2009), ritenendo che questo sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 700,00 ed gli 800,00 Euro per m^2 di superficie commerciale. Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare:

- Gli oneri di sanatoria.
- Le opere necessarie per la fruibilità del primo piano (realizzazione di una nuova scala).

Tra i fattori estrinseci, sono positivi, la vicinanza al centro del paese, la presenza di servizi e l'accessibilità della zona.

I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 800,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale. Determinazione della superficie commerciale.

Piano terra:	Cortile 10% di m^2 68,42	m^2	6,84
	Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	4,80
	Superficie coperta 100%	m^2	44,42
	Superficie Commerciale PT	m^2	56,06
Piano Primo:	Superficie coperta 100%	m^2	44,42
	Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	4,80
	Superficie Commerciale P1	m^2	49,22
	Superficie Commerciale Totale	m^2	105,28

Per quanto precedentemente esposto si giunge ad un valore pari a m² 105,28 x 800,00 €/m² = 84.224,00 Euro. Tale importo rappresenta il valore di mercato dell'immobile nello stato attuale (da ristrutturare) al lordo degli interventi edilizi per il ripristino della conformità urbanistica.

Lo stato di opera che presenta degli abusi implica che, affinché la proprietà possa essere trasferita, siano da corrispondere a titolo di oblazione e concessione gli oneri così come computati in risposta al sesto quesito e corrispondenti, in totale, ad Euro 5.604,00. Agli oneri andranno aggiunti gli oneri per la realizzazione della scala di accesso al primo piano, ora assente e quantificabili, a corpo, in Euro 4.000,00.

Pertanto il valore finale di stima dell'unità decurtato degli oneri corrispondenti al pagamento dell'oblazione, degli oneri di concessione, delle spese tecniche e delle spese per la realizzazione della scala è di seguito riportato:

- Unità Immobiliare – PT/1 - F13 MAPPALE 466 SUB 2

84.224,00 Euro – 9.604,00 Euro = **74.620,00 Euro**

Che rappresenta il valore finale di stima dell'immobile.

1. *****

1.2. COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

1.2.1. IMMOBILE FOGLIO 11 MAPPALE 461 SUB 6 E SUB 10

L'immobile oggetto di perizia è situato in agro del Comune di Quartu Sant'Elena in prossimità del lago Simbirizzi, in provincia di Cagliari.

L'immobile è situato a circa 22 km dal capoluogo. Si può raggiungere

percorrendo la S.P. 95 imboccandola dalla S.S. 554 all'altezza di Quartu Pitz'e Serra provenendo da Cagliari in direzione Quartu.

In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione del bene.

L'edificio esaminato fa parte di una lottizzazione costituita da case prevalentemente unifamiliari e dotate di ampi appezzamenti di terreno di pertinenza. La zona risente dell'attuale stasi di mercato valida sia per la vendita che per le locazioni.

La valutazione di mercato sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima.

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (primo quadrimestre 2009), ritenendo che questo sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di compravendita compreso tra i 1.100,00 ed i 1.300,00 Euro per m² di superficie commerciale. Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare:

- Gli oneri di sanatoria.

Tra i fattori estrinseci è positiva la presenza di un giardino di pertinenza e la presenza di tre unità immobiliari indipendenti. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 1.200,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale.

Determinazione della superficie commerciale.

Piano s-terra:	Cortile 10% di m ² 242,35	m ²	24,23
	Superficie Muri perimetrali - 50%	m ²	7,40
	Superficie coperta civico 5 - 75%	m ²	64,54
	Superficie coperta civico 7 - 75%	m ²	73,66
Primo livello:	Superficie coperta - 100%	m ²	187,85
	Superficie Muri perimetrali - 50%	m ²	6,85
	Superficie garage PS - 50%	m ²	3,10
Secondo livello:	Lastrico solare 10% di m ² 201	m ²	20,10

Per quanto precedentemente esposto si giunge alla determinazione

dei seguenti valori:

- Appartamento al Civico 5 - Piano seminterrato.

Sup. commerciale m² 68,24 x 1.200,00 €/ m² = 81.888,00 Euro.

- Appartamento al Civico 7 - Piano seminterrato.

Sup. commerciale m² 77,36 x 1.200,00 €/ m² = 92.832,00 Euro.

- Appartamento al Civico 11 - Primo livello (con cortile, box al piano seminterrato e lastrico solare).

Sup. commerciale m² 242,13 x 1.200,00 €/ m² = 290.556,00 Euro.

Tale importo rappresenta il valore di mercato dell'immobile nelle sue

tre unità indipendenti ed allo stato attuale (buono) al lordo degli interventi amministrativi per il ripristino della conformità urbanistica.

Lo stato di opera che presenta degli abusi implica che, affinché la proprietà possa essere trasferita, siano da corrispondere a titolo di oblazione e concessione gli oneri così come computati in risposta al sesto quesito e corrispondenti, in totale, ad Euro 52.680,58.

Pertanto il valore finale di stima delle tre unità decurtato degli oneri corrispondenti al pagamento dell'oblazione, degli oneri di concessione e delle spese tecniche è di seguito riportato:

- Appartamento al Civico 5 – P.S. – F11 MAPPALE 461 SUB. 12

81.888,00 Euro – 9.045,55 Euro = **72.842,45 Euro**

- Appartamento al Civico 7 - P.S. - F11 MAPPALE 461 SUB. 13.

92.832,00 Euro – 9.984,98 Euro = **82.847,02 Euro**

- Appartamento al Civico 11 – P1 - F11 MAPPALE 461 SUB. 11

290.556,00 Euro – 33.650,00 Euro = **256.906,00 Euro**

1. *****

1.2. Comune di Quartu Sant'Elena

1.2.2. IMMOBILE FOGLIO 34 MAPPALE 194

L'immobile oggetto di perizia è situato in agro del Comune di Quartu Sant'Elena in prossimità del lago Simbirizzi, in provincia di Cagliari, località "Sa Funtanedda". L'immobile è situato a circa 22 km dal capoluogo. Si può raggiungere percorrendo la S.P. 95 imboccandola dalla S.S. 554 all'altezza di Quartu Pitz'e Serra percorrendo da Cagliari in direzione Quartu. In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione del bene.

L'immobile è un appezzamento di terreno di dimensione pari a 1537 m². L'immobile è sede dell'impresa edile *****. La destinazione urbanistica del terreno esclude qualsiasi possibilità di edificazione legata all'attività che vi si svolge tuttora. Tuttavia, all'interno degli ambiti previsti dalla normativa, il piccolo capannone presente,

realizzato in muratura e di volume pari a 79 m³ è asservibile ad attività agricole e, pertanto, sanabile per tale uso. Si rileva una marcata tendenza alla staticità del mercato, tuttavia l'immobile dovrebbe essere facilmente collocabile sul mercato.

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (primo quadri mestre 2009), ritenendo che questo sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 300,00 ed i 400,00 Euro per m² di superficie commerciale (riferita al piccolo capannone) e di 100 € per m² di superficie per quanto riguarda il terreno.

Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare:

- Gli oneri di sanatoria per il capannone.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 350,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale riferita al capannone e di 10 €/m² per quanto riguarda il terreno. Determinazione della superficie commerciale. Capannone m² 26,30. Terreno di pertinenza m² 1.510,70.

Per quanto precedentemente esposto si giunge ad un valore pari a Capannone. m² 26,30 x 350,00 €/ m² = 9.205,00 Euro.

Terreno. $m^2 1.510,70 \times 10,00 \text{ €/ } m^2 = 15.107,00 \text{ Euro.}$

Il totale, pari a 24.312,00 Euro rappresenta il valore di mercato dell'immobile nello stato attuale al lordo degli interventi e degli oneri per il ripristino della conformità urbanistica.

Lo stato di opera che presenta degli abusi implica che, affinché la proprietà possa essere trasferita, siano da corrispondere a titolo di oblazione e concessione gli oneri così come computati in risposta al sesto quesito e corrispondenti, in totale, ad Euro 5.604,00. Agli oneri andranno aggiunti gli oneri per la realizzazione della scala di accesso al primo piano, ora assente e quantificabili, a corpo, in Euro 4.000,00.

Pertanto il valore finale di stima dell'unità decurtato degli oneri corrispondenti al pagamento dell'oblazione, degli oneri di concessione e delle spese tecniche è di seguito riportato:

2.1. COMUNE DI CAGLIARI

2.1.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 534/G – 536/A – 538/B – 539/B

L'immobile oggetto di perizia è situato in località Barracca Manna a Pirri, in via Spriano ai civici 14, 16 e 18 nel territorio del Comune di Cagliari. In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione del bene.

L'edificio esaminato fa parte di una lottizzazione sorta abusivamente ed ora ricompresa nel Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna. Il lotto in oggetto ricade su di un terreno avente destinazione Rc "Lotti Edificati" - sottozona Rca di "Risanamento Residenziale". La zona risente dell'attuale stasi di mercato valida sia per la vendita che

per le locazioni. Tuttavia il fatto che l'immobile sia, di fatto, costituito da più unità lo rende comunque facilmente collocabile sul mercato a patto che si proceda al frazionamento.

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (primo quadri mestre 2009), ritenendo che questo sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 1.700,00 ed i 2.000,00 Euro per m² di superficie commerciale.

Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare:

- Gli oneri di sanatoria.

Tra i fattori estrinseci, sono positivi, la presenza di più unità immobiliari indipendenti e la presenza di un cortile di pertinenza.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 1.800,00 Euro per m² di superficie commerciale

per la residenza e per l'ufficio Determinazione della superficie commerciale. Il cortile non viene considerato poiché costituisce bene comune e servitù per l'accesso alle varie unità.

Piano terra:

Ufficio	Superficie Muri perimetrali 50%	m ²	2,48
---------	---------------------------------	----------------	------

Superficie coperta Ufficio m² 46,99

Deposito 50% m² 28,53

Superficie Comm.le Ufficio m² 78,00

Appartamento 1

Superficie Muri perimetrali 50% m² 2,64

Superficie coperta App. 1 m² 42,93

Superficie Comm.le App. 1 m² 45,57

Appartamento 2

Superficie Muri perimetrali 50% m² 2,00

Superficie coperta App. 2 m² 40,99

Superficie Comm.le App. 2 m² 42,99

Appartamento 3

Superficie Muri perimetrali 50% m² 4,79

Superficie coperta App. 3 m² 81,64

Superficie Comm.le App. 3 m² 86,43

Appartamento 4

Superficie Muri perimetrali 50% m² 3,68

Superficie coperta App. 4 m² 52,28

Superficie Comm.le App. 4 m² 55,96

Appartamento 5

Superficie Muri perimetrali 50% m² 2,18

Superficie coperta App. 5 m² 58,09

Superficie Comm.le App. 5 m² 60,27

Appartamento 6

Superficie Muri perimetrali 50%	m ²	3,36
Superficie coperta App. 6	m ²	48,26
Superficie Comm.le App. 6	m ²	51,62

- Appartamento 1 - Piano terra.

Sup. commerciale m² 45,57 x 1.800,00 €/ m² = 82.026,50 Euro.

- Appartamento 2 - Piano terra.

Sup. commerciale m² 42,99 x 1.800,00 €/ m² = 77.382,00 Euro.

- Appartamento 3 - Piano terra.

Sup. commerciale m² 86,43 x 1.800,00 €/ m² = 155.574,00 Euro.

- Appartamento 4 - Primo Piano.

Sup. commerciale m² 55,96 x 1.800,00 €/ m² = 100.728,00 Euro.

- Appartamento 5 - Primo Piano (con annessa nuova edificazione)

Sup. commerciale m² (60,27) x 1.800,00 €/ m² = 108.486,00 Euro.

- Appartamento 6 - Primo Piano.

Sup. commerciale m² 51,62 x 1.800,00 €/ m² = 92.916,00 Euro.

Uffici e deposito piano terra.

Sup. commerciale m² 78,00 x 1.800,00 €/ m² = 140.400,00 Euro.

Tale importo rappresenta il valore di mercato dell'immobile per le sue

sei unità indipendenti ed allo stato attuale (buono) al lordo degli

interventi amministrativi per il ripristino della conformità urbanistica.

Lo stato di opera che presenta degli abusi implica che, affinché la proprietà possa essere trasferita, siano da corrispondere a titolo di oblazione e concessione gli oneri così come computati in risposta al sesto quesito e corrispondenti, in totale, ad Euro 57.980,09.

Pertanto il valore finale di stima delle sei unità decurtato degli oneri corrispondenti al pagamento dell'oblazione, degli oneri di concessione e delle spese tecniche è di seguito riportato:

- Appartamento 1 - Piano terra. F1 MAPPALE 2526 – SUB. 1

82.026,50 Euro – 6.700,08 Euro = **75.326,42 Euro.**

- Appartamento 2 - Piano terra. F1 MAPPALE 2526 – SUB. 2

77.382,00 Euro – 6.666,44 Euro = **70.715,56 Euro.**

- Appartamento 3 - Piano terra. F1 MAPPALE 2526 – SUB. 3.

155.574,00 Euro – 10.741,52 Euro = **144.832,48 Euro.**

- Appartamento 4 - Primo Piano. F1 MAPPALE 2526 – SUB. 4.

100.728,00 Euro – 9.155,80 Euro = **91.572,20 Euro.**

- Appartamento 5 - Primo Piano F1 MAPPALE 2526 – SUB. 5.

108.486,00 Euro – 8.394,65 Euro = **100.091,35 Euro.**

- Appartamento 6 - Primo Piano. F1 MAPPALE 2526 – SUB. 6

92.916,00 Euro – 7.352,00 Euro = **85.564,00 Euro.**

Uffici e deposito - Piano Terra

140.400,00 Euro – 24.719,50 Euro = **115.680,50 Euro.**

Tali valori rappresentano più probabile valore di mercato degli

immobili pignorati.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI

2.1.3. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 238

L'immobile oggetto di perizia è situato in località Barracca Manna a Pirri nel territorio del Comune di Cagliari. In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione del bene.

Il lotto è ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna. La zona risente dell'attuale stasi di mercato valida sia per la vendita che per le locazioni. Il terreno ricade in due zone urbanistiche distinte e, per dimensioni e disposizione, risulta, nella sua configurazione attuale, di fatto inutilizzabile se non ricompreso in lotti più ampi. Tuttavia, la suscettività edificatoria del lotto, lo rende, seppure con le opportune decurtazioni, un bene vendibile.

Da indagini svolte presso operatori di settore ed agenti immobiliari è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 250,00 ed i 300,00 Euro per m^3 di volume realizzabile (residenze) e tra i 100,00 ed i 150,00 Euro per m^3 (servizi).

Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare che il valore del terreno assumerebbe quel valore soltanto se fosse immediatamente edificabile.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 125,00 Euro per m^3 di volume realizzabile

(residenze) e 75,00 Euro per m^3 di volume realizzabile (servizi).

Determinazione del volume realizzabile.

Residenze – zona omogenea Rcb1 - m^2 600 – volume realizzabile m^3 600.

Servizi – zona omogenea Rlv – m^2 600 – volume realizzabile m^3 900.

I dati sopra riportati relativi a volumetrie realizzabili e dimensione dei compatti sono sommari e devono essere oggetto di analisi approfondite ed interventi di progettazione.

In conclusione (residenza) m^3 600 x 125,00 €/ m^3 = 75.000,00 Euro.
(servizi) m^3 900 x 75,00 €/ m^3 = 67.500,00 Euro.

TERRENO - FOGLIO 1 MAPPALE 238

Il totale, pari a **142.500,00 Euro** rappresenta il valore di mercato dell'immobile nello stato attuale.

2. *****

2.1. COMUNE DI CAGLIARI

2.1.4. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALE 1257

L'immobile oggetto di perizia è situato in località Barracca Manna a Pirri nel territorio del Comune di Cagliari. In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione del bene.

Il lotto è ricompreso nel Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna. La zona risente dell'attuale stasi di mercato valida sia per la vendita che per le locazioni. Il terreno ricade zone urbanistica Rcb1 e, per dimensioni e per disposizione, risulta immediatamente edificabile.

Pertanto la suscettività edificatoria del lotto, lo rende un bene decisamente appetibile.

La valutazione di mercato sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima. Da indagini svolte presso operatori di settore ed agenti immobiliari è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 250,00 ed i 300,00 Euro per m^3 di volume realizzabile.

I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 275,00 Euro per m^3 di volume realizzabile.

Residenze – zona omogenea Rcb1 – lotti < m^2 600 – volume realizzabile m^3 500.

TERRENO FOGLIO 1 MAPPALE 1257

In conclusione (residenza) m^3 500 x 275,00 €/ m^3 = **137.500,00 Euro.**
che rappresenta il valore di mercato dell'immobile nello stato attuale.

2. *****

2.2. COMUNE DI SESTU

2.2.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 15

2.2.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 17

2.2.3. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

La valutazione di mercato sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima.

Dalle indagini svolte presso agenzie immobiliari, annunci economici su giornali locali e tecnici che operano nella zona è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 3,00 ed i 5,00 Euro per m^2 di superficie.

Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare:

- Gli oneri di sanatoria per il piccolo fabbricato al rustico.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 4,00 Euro per m^2 di superficie per il mappale 15 (presenza della recinzione) e 3,50 Euro per gli altri due lotti.

Per quanto precedentemente esposto si giunge ad un valore pari a Mappale 15 m^2 $6.500 \times 4,00 \text{ €/ } m^2 = 26.000,00 \text{ Euro.}$

TERRENO FOGLIO 23 MAPPALE 17

Mappale 17 m^2 $6.470 \times 3,50 \text{ €/ } m^2 = 22.645,00 \text{ Euro.}$

TERRENO FOGLIO 23 MAPPALI 328 - 329

Mappali 328 e 329. m^2 $10.695 \times 3,50 \text{ €/ } m^2 = 37.432,50 \text{ Euro.}$

Le cifre esposte rappresentano il valore di mercato dei terreni nello stato attuale al lordo degli interventi e degli oneri per il ripristino della conformità urbanistica.

Per quanto attiene al mappale 15, lo stato di opera che presenta dei piccoli abusi implica che, affinché la proprietà possa essere trasferita,

siano necessari alcuni interventi onerosi il cui importo riduce il valore sopra determinato di un importo pari ad Euro 4.750,40.

TERRENO FOGLIO 23 MAPPALE 15

Il valore di mercato sarà pertanto pari a **21.249,60 Euro**.

2. *****

2.3. COMUNE DI QUARTUCCIU

2.3.1. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 65

2.3.2. IMMOBILE FOGLIO 23 MAPPALE 72

La valutazione di mercato sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima.

Dalle indagini svolte presso agenzie immobiliari, annunci economici su giornali locali e tecnici che operano nella zona è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 2,00 ed i 3,00 Euro per m^2 di superficie.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con

la determinazione del valore commerciale dei beni secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 2,00 Euro per m^2 di superficie.

Per quanto precedentemente esposto si giunge ad un valore pari a

TERRENO FOGLIO 23 MAPPALE 65

Mappale 65 - m^2 49.340 x 2,00 €/m² = **98.680,00 Euro**.

TERRENO FOGLIO 23 MAPPALE 72

Mappale 72 - m² 19.235 x 2,00 €/m² = **38.470,00 Euro.**

Le cifre esposte rappresentano il valore di mercato dei terreni nello stato attuale.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.1. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 231

La valutazione di mercato sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima.

Dalle indagini svolte presso agenzie immobiliari, annunci economici su giornali locali e tecnici che operano nella zona è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 4,00 e i 6,00 Euro per m² di superficie.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale dei beni secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 5,00 Euro per m² di superficie.

Per quanto precedentemente esposto si giunge ad un valore pari a

TERRENO FOGLIO 26 MAPPALE 231

Mappale 231 - m² 3905 x 5,00 €/m² = **19.525,00 Euro.**

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 212/214 – 239 – 441/444

Gli immobili oggetto di perizia costituiscono un unico lotto, sono situati in agro del Comune di Selargius in località “Muxiurida” e si raggiungono percorrendo la S.S. 554 e svoltando in direzione Sestu. Il terreno si trova a circa 4 km dal bivio sulla sinistra in direzione Sestu. I terreni ricadono in zona E “Agricola”. L'edificio esaminato è sorto a seguito di concessione edilizia.

Dai dati rilevati da operatori del settore è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra gli 800,00 ed i 1.200,00 Euro per m² di superficie residenziale e tra i 300,00 ed i 500,00 per m² per quanto riguarda i capannoni.

Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare:

Tra i fattori estrinseci, sono positivi, la presenza di una vasta area di pertinenza.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di

mercato medio pari a 800,00 Euro per m² di superficie commerciale per la residenza e di 300,00 Euro per m² per i capannoni.

Determinazione della superficie commerciale.

Residenza

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie coperta 100%	m ²	60,00	ASTE GIUDIZIARIE®
	Superficie Muri perimetrali 50%	m ²	2,00	
Superficie commerciale		m²	62,00	

Capannoni

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie coperta 100%	m ²	444,08	ASTE GIUDIZIARIE®
	Superficie Muri perimetrali 50%	m ²	15,00	
Superficie commerciale		m²	459,08	

Per quanto precedentemente esposto si giunge ai seguenti valori:

Residenza

m² 62,00 x 800,00 €/m² = 49.600,00 Euro.

Capannoni

m² 459,08 x 300,00 €/m² = 137.724,00 Euro.

Pertanto il valore di stima per l'immobile al **F26 MAPPALI 212/214 –**

239 – 441/444 sarà pari, in totale ad **Euro 187.324,00** che

rappresenta il valore finale di stima.

2. *****

2.4. COMUNE DI SELARGIUS

2.4.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226

Gli immobili oggetto di perizia costituiscono un unico lotto, sono situati in agro del Comune di Selargius in località "Muxiurida" e si

raggiungono percorrendo la S.S. 554 e svoltando in direzione Sestu. Il terreno si trova a circa 4 km dal bivio sulla sinistra in direzione Sestu. I terreni ricadono in zona E "Agricola". Il lotto ha dimensione totale pari a 13.890 m². L'edificio esaminato è sorto abusivamente.

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (primo quadri mestre 2009), ritenendo che questo sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra gli 800,00 ed i 1.200,00 Euro per m² di superficie commerciale.

Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare:

- Gli oneri di sanatoria.

Tra i fattori estrinseci, sono positivi, la presenza di un cortile di pertinenza e di una piscina.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 900,00 Euro per m² di superficie commerciale per la residenza e per l'ufficio Determinazione della superficie commerciale.

Discoteca

Superficie coperta 100%	m ²	193,04
-------------------------	----------------	--------

Deposito 25%	m^2	20,29
Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	13,19
Servizi piscina 50%	m^2	4,89
Superficie commerciale	m^2	231,41

Unità residenziali

Superficie coperta 100%	m^2	91,08
Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	5,08
Superficie commerciale	m^2	96,16

Per quanto precedentemente esposto si giunge ai seguenti valori:

Discoteca

m^2 231,41 x 900,00 €/m² = 208.269,00 Euro.

Unità residenziali

m^2 35,14 x 1.100,00 €/m² = 86.544,00 Euro

Il che porta ad un valore totale pari a 294.813,00 Euro. Lo stato di opera che presenta abusi implica che, affinché la proprietà possa essere trasferita, sia necessario istruire una pratica di sanatoria. Il totale di oneri, oblazione e spese tecniche ammonta, come calcolato in risposta al sesto quesito, ad Euro 54.005,22. Pertanto il valore di stima per l'**IMMOBILE AL FOGLIO 26 MAPPALI 224 – 225 – 226** determinato si riduce ad **Euro 240.807,78** che rappresenta il valore finale di stima.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.1. IMMOBILE FOGLIO 1 MAPPALI 367

Il terreno oggetto della perizia è ricompreso in un'area urbanistica omogenea "R7" che dovrà essere oggetto di un piano di recupero o di un piano di lottizzazione. Il terreno, da solo, non ha alcuna suscettività edificatoria che acquisterebbe se ricompreso nel piano. Riferito all'intero comparto R7, l'indice fondiario sarà pari a 0,6 m³/m², il che comporta la possibilità di realizzare 2.445 m³ di edifici, eventualmente anche residenziali. La stima terrà conto del fatto che tale numero è largamente approssimato e ricavato da dati che dovranno essere oggetto di accurata progettazione. La valutazione di mercato delle aree fabbricabili, espressa in €/m³, per aree consimili immediatamente edificabili dalle indagini svolte presso agenzie immobiliari, annunci economici su giornali locali e tecnici che operano nella zona è risultato un prezzo di vendita compreso tra i 150,00 ed i 200,00 Euro per m³ realizzabile.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale dei beni secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, considerata la premessa, consentono di assumere un valore di mercato pari a 75,00 Euro per m³.

TERRENO FOGLIO 1 MAPPALE 367

Per quanto precedentemente esposto si giunge ad un valore pari a m³ 2.445 x 75,00 €/m³ = **183.375,00 Euro.**

Che si ritiene possa ben rappresentare il valore di mercato del terreno nello stato attuale.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.2. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 2

2.5.3. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 3

2.5.4. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 320 SUB. 4 E 5

L'immobile oggetto di perizia è situato nel centro urbano di Monserrato, in provincia di Cagliari. Il centro di Monserrato è situato a circa 8 km dal capoluogo. Si può raggiungere percorrendo il viale Marconi in direzione Quartu Sant'Elena e svoltando in direzione Monserrato. In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione del bene. L'edificio esaminato è situato nel centro storico del paese ed ha accesso dalla via Giulio Cesare principale arteria di collegamento tra Monserrato e Pirri. La posizione centrale è fattore che consente di trovare un'interessante collocazione sul mercato, malgrado la zona risenta dell'attuale stasi di mercato valida sia per la vendita che per le locazioni. La valutazione di mercato sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima.

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (primo quadrimestre 2009), ritenendo che questo sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 900,00 ed i 1.200,00 Euro per m² di

superficie commerciale. Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare che tra i fattori estrinseci, sono positivi, la vicinanza al centro del paese, la presenza di servizi e l'accessibilità della zona.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 900,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale riferita alla residenza ed un valore pari a 1.100,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale riferita ai locali commerciali. Determinazione della superficie commerciale.

Locale commerciale civico 87

Superficie coperta 100%	m^2	59,78
Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	5,07
Superficie commerciale 87	m^2	64,85

Civico 85

Cortile 10% di m^2	m^2	6,70
Terrazzo e lastrico 10%	m^2	17,00
Superficie coperta 100%	m^2	120,52
Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	7,76
Superficie commerciale 87	m^2	151,98

Locale commerciale civico 83

Superficie coperta 100% m^2 30,00

Superficie Muri perimetrali 50% m^2 5,14

Superficie commerciale 83 m^2 35,14

Per quanto precedentemente esposto si giunge ai seguenti valori:

Locale commerciale al civico 87 - Mappale 320 sub. 2

m^2 64,85 x 1.100,00 €/m² = **71.340,50 Euro.**

Locale commerciale al civico 83 - Mappale 320 sub. 3

m^2 35,14 x 1.100,00 €/m² = **38.654,00 Euro.**

Unità abitativa al civico 85 - Mappale 320 sub. 4 e 5

m^2 151,98 x 900,00 €/m² = **136.782,00 Euro.**

Valore di mercato dei tre immobili nello stato attuale.

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.6. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 1 - 837

2.5.7. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 4

2.5.8. IMMOBILE FOGLIO 27 MAPPALE 836 SUB. 5

L'immobile oggetto di perizia è situato nel centro urbano di Monserrato, in provincia di Cagliari. Il centro di Monserrato è situato a

circa 8 km dal capoluogo. Si può raggiungere percorrendo il viale Marconi in direzione Quartu Sant'Elena e svoltando in direzione Monserrato. In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione del bene. L'edificio esaminato è situato nel centro storico del paese ed ha accesso dalla via del Redentore strada

principale di Monserrato. La posizione centrale è fattore che consente di trovare un'interessante collocazione sul mercato, malgrado la zona risenta dell'attuale stasi di mercato valida sia per la vendita che per le locazioni. La valutazione di mercato sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima.

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (primo quadri mestre 2009), ritenendo che questo sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 900,00 ed i 1.200,00 Euro per m² di superficie commerciale riferito alle unità abitative e fino a 1.500,00 Euro per m² di superficie commerciale riferito all'unità commerciale.

Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare che tra i fattori estrinseci, sono positivi, la vicinanza al centro del paese, la presenza di servizi e l'accessibilità della zona.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato pari a 1.000,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale riferita alla residenza da (unità retro strada), 1.200,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale riferita alla

residenza da (fronte strada) ed un valore pari a 1.500,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale riferita al locale commerciale. Determinazione della superficie commerciale.

Locale commerciale civico 125 – 129 - Mappale 836 sub. 1 - 837

	Superficie coperta 100%	m^2	108,42
	Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	5,87
Superficie comm.le 125/129		m^2	114,29

Civico 123 fronte strada (due livelli)- Mappale 836 sub. 4

	Superficie coperta 100%	m^2	98,59
	Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	4,59
	Superficie Terrazzo 25%	m^2	2,02
	Superficie Lastrico S. 10%	m^2	5,09
Superficie commerciale 123 f.s.		m^2	110,29

Civico 123 retro (due livelli) - Mappale 836 sub. 5

	Superficie coperta 100%	m^2	78,14
	Superficie Terrazze 25%	m^2	7,05
	Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	8,01
Superficie commerciale 123 r.		m^2	93,20

Per quanto precedentemente esposto si giunge ai seguenti valori:

Locale commerciale al civico 125/129 - Mappale 836 sub. 1 - 837

$m^2 114,29 \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 = 171.435,00 \text{ Euro.}$

Unità abitativa al civico 123 strada - Mappale 836 sub. 4

$m^2 110,29 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 132.348,00 \text{ Euro.}$

Unità abitativa al civico 123 retro - Mappale 836 sub. 5

$m^2 93,20 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 93.200,00 \text{ Euro.}$

Tali importi rappresentano più probabile valore di mercato degli immobili pignorati allo stato attuale al lordo degli interventi amministrativi per il ripristino della conformità urbanistica.

Lo stato di opera che presenta degli abusi implica che, affinché la proprietà possa essere trasferita, siano da corrispondere a titolo di oblazione e concessione gli oneri così come computati in risposta al sesto quesito e corrispondenti, in totale, ad Euro 6.048,00.

Pertanto il valore finale di stima delle tre unità decurtato degli oneri corrispondenti al pagamento dell'oblazione e delle spese tecniche è di seguito riportato:

Locale commerciale civico 125 – 129 - Mappale 836 sub. 1 - 837

171.435,00 Euro – 2.016,00 Euro = **169.419,00 Euro.**

Civico 123 fronte strada (due livelli)- Mappale 836 sub. 4

132.348,00 Euro – 2.016,00 Euro = **130.232,00 Euro.**

Civico 123 retro (due livelli) - Mappale 836 sub. 5

93.200,00 Euro – 2.016,00 Euro = **91.184,00 Euro.**

2. *****

2.5. COMUNE DI MONSERRATO

2.5.9. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 sub. 1 - 4

2.5.10. IMMOBILE FOGLIO 26 MAPPALE 1307 sub. 2 - 6

L'immobile oggetto di perizia è situato nel centro urbano di Monserrato, in provincia di Cagliari. Il centro di Monserrato è situato a circa 8 km dal capoluogo. Si può raggiungere percorrendo il viale Marconi in direzione Quartu Sant'Elena e svolgendo in direzione

Monserrato. In allegato (stralcio della Carta Tecnica Regionale) è riportata l'ubicazione del bene. L'edificio esaminato è situato nel centro storico del paese ed ha accesso dalla via del Redentore strada principale di Monserrato. La posizione centrale è fattore che consente di trovare un'interessante collocazione sul mercato, malgrado la zona risenta dell'attuale stasi di mercato valida sia per la vendita che per le locazioni. La valutazione di mercato sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima.

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari (primo quadri mestre 2009), ritenendo che

questo sintetizzi i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita compreso tra i 900,00 ed i 1.200,00 Euro per m² di superficie commerciale riferito alle unità abitative e fino a 1.500,00 Euro per m² di superficie commerciale riferito all'unità commerciale.

Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare che tra i fattori estrinseci, sono positivi, la vicinanza al centro del paese, la presenza di servizi e l'accessibilità della zona. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima basato sul valore di mercato. I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato pari a 1.200,00 Euro per Metro Quadrato di

superficie commerciale riferita alla residenza ed un valore pari a 1.400,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale riferita al locale commerciale.

Determinazione della superficie commerciale.

Locale commerciale civico 140 – Mappale 1307 sub. 1 - 4

Superficie coperta 100%	m^2	126,00
Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	6,00
Superficie Ammezzato 50%	m^2	18,00
Superficie commerciale	m^2	150,00

Civico 140 - Mappale 1307 sub. 2 - 6

Superficie coperta 100%	m^2	75,61
Superficie Muri perimetrali 50%	m^2	6,53
Superficie Terrazze 25%	m^2	0,60
Superficie Lastrico S. 10%	m^2	7,66
Superficie commerciale	m^2	90,40

Per quanto precedentemente esposto si giunge ai seguenti valori:

Locale commerciale civico 140 – Mappale 1307 sub. 1 - 4

$m^2 150,00 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 210.000,00 \text{ Euro.}$

Civico 140 - Mappale 1307 sub. 2 – 6

$m^2 90,40 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 108.480,00 \text{ Euro.}$

IV. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene aver assolto il mandato conferitogli dall'III.mo Signor Giudice.



In particolare il sottoscritto ha:

- ✓ restituito i risultati delle indagini svolte nella presente relazione nella quale è data compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ✓ recapitato a mano in data 24 settembre 2009, copia del proprio elaborato al creditore precedente ed al debitore.

Il sottoscritto, inoltre:

- ✓ deposita, in data odierna, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

Allega alla relazione, distinguendo per immobile pignorato:

Stralcio della Carta Tecnica Regionale;

Stralcio della Mappa Catastale;

Visura Catastale;

Tipo mappale;

Schema del rilievo;

Concessione edilizia (quando esistente);

Copia progetto approvato (quando esistente);

Documentazione fotografica;

Documentazione censimento catastale;

Planimetrie dell'immobile;

Si allega inoltre la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



DOTT. ING. STEFANO MANENTI
ASTE
GIUDIZIARIE®



Esecuzione Immobiliare 364/04 riunita alla 366/04
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

