

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DAL BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

CONTRO XXXXXX

(Esecuzione 435/2008)

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Belelli.

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma il sottoscritto Ing. Alberto Ledda, nato a Cagliari il 28.04.1965, residente in Cagliari nella via G. Biasi 25, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2855 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 16.01.2009.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'art. 193 C.P.C. e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

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 i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti

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

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

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione 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 abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla

redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione dell'atto di pignoramento, effettuando le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, procedendo al rilievo dei beni pignorati, agli accertamenti presso gli uffici tecnici del Comune di Cagliari, presso la C.RR.II. presso l'Ufficio del Registro, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato.

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

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto della presente relazione sono così descritti nell'atto di pignoramento notificato il 08.07.2008, depositato il 14.08.2008:

Nel comune censuario di Iglesias, per la quota di 1/1, residue porzioni di fabbricato site nella via Amelia Melis De Villa così censite:

- 1) *fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 24, P.4°, scala B;*
- 2) *Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 62, Piano 2°;*
- 3) *Posto auto censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 63, P.T.;*
- 4) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 37, P.3°, scala A;*
- 5) *Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 39, Piano 4°, scala A;*
- 6) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 40, P.4°, scala A;*
- 7) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 41, P.4°, scala A;*

- 
- 
- 
- 
- 
- 8) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 42, P.5°;*
 - 9) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 44, P.5°;*
 - 10) *Ufficio censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 67, P.2°;*
 - 11) *Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 19, P.2°, scala B;*
 - 12) *Posto auto censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 53, P.T.;*
 - 13) *Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 22, P.3°, scala B;*
 - 14) *Posto auto censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 49, P.T.;*
 - 15) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 28, P.1°, scala A;*
 - 16) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 29, P.1°;*
 - 17) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 30, P.1°;*
 - 18) *Posto auto censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 57, P.T.;*
 - 19) *Posto auto censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 58, P.T.;*
 - 20) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 65, P. S1;*
 - 21) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 12, P.1°, scala B;*
 - 22) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 21, P.3°, scala B;*
 - 23) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 14, P.1°, scala B;*
 - 24) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 18, P.3°, scala B;*
 - 25) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 13, P.1°, scala B;*
 - 26) *Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 35, P.3°, scala A;*

Nell'Allegato A1 si riporta lo stralcio (digitale Wegis) del foglio L/2 del Catasto Terreni del Comune di Iglesias in cui è individuato il fabbricato su cui ricadono gli immobili pignorati. Nell'Allegato A2 si riporta lo stralcio (archivio cartaceo) del foglio L/2 del Catasto Terreni del Comune di Iglesias in cui è individuato il fabbricato su cui ricadono gli immobili pignorati.

Nell'Allegato A3 si riporta lo stralcio (archivio cartaceo) del foglio L/2 del Catasto Urbano del Comune di Iglesias.

Nell'Allegato B si riporta lo stralcio della Carta Tecnica del Comune di Iglesias in cui è individuato il fabbricato su cui ricadono gli immobili pignorati.

Nell'Allegato C si riporta lo stralcio della Foto Satellitare del Comune di Iglesias in cui è individuato il fabbricato su cui ricadono gli immobili pignorati.

Negli Allegati da D0 e D27 si riportano le planimetrie catastali e gli allegati planimetrici (suddivisione dei subalterni) e le visure catastali degli immobili pignorati



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3 PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MUTAMENTI CATASTALI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Di seguito si espone un prospetto riassuntivo in cui sono sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, tutti i mutamenti catastali sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni. Si precisa che i dati appresso riportati relativi ai mutamenti catastali sono stati reperiti in parte dalla relazione notarile in atti e in parte da indagini personalmente svolte dal C.T.U..

DANTI CAUSA:
xx
(dal 21.03.1980 al 12.05.1992)

Acquisto della proprietà

- **Con atto di compravendita** rogito Notaio Vittorio Loriga in data 21.03.1980 rep. 3390/359 trascritto a Cagliari in data 11.04.1980 ai nn. 7359/6184, x (xx) e xx

(x) acquistava da x (x) la

quota pari a 1080/6480 (1/6) del terreno in Iglesias località Palmari distinta al N.C.T. alla sezione L, foglio 2, mappale 29 di 1240 mq.

- **Con atto di divisione** rogito Notaio Vittorio Loriga in data 21.03.1980 rep. 3390/359 trascritto a Cagliari in data 11.04.1980 ai nn. 7362/6187, i componenti x (x), x (x)

), x (x), x (x x

), x), x

, xx

), i quali

dichiarando di essere comproprietari di un complesso immobiliare in Iglesias, via Cattaneo nn.15-17 -19 composto da due fabbricati e cortile adiacente individuato al NCEU Sez.L F.2 Mapp.28-123-97 nonché di un tratto di terreno fabbricabile in regione Palmari Sez.L F.2 Mapp.29 Mq.1240, a loro così pervenuto:

- ai signori xx e x

in ragione di 1296/6480 dell'intero in virtù di successione testamentaria di xx Den.41 V 01.434, e successione testamentaria di xx Den.82 Vol.379.

- ai signori xx in ragione di 1296/6480

dell'intero in virtù di successione legittima di xx deceduta il xx Den.64 Vol.399, al signor xx, in virtù di successione testamentaria di xx Den.99 Vol.456;

- ai signori xx per la proprietà ed a xx

per l'usufrutto uxorio, in ragione di 3012/6480 dell'intero in virtù di atto del 23/09/1961 trascritto il 02/10/1961 Art.10191, in virtù di atto Anni del 11/03/1971, registrato ad Iglesias il 15/03/1971 al n.457 Vol.237, ed in virtù di successione legittima di xx deceduto il xxxxxxxxx Den.92 Vol.475;

- ai signori x, in ragione di 876/6480, in virtù di successione testamentaria di x deceduta il x Den.70 Vol.376 e successione legittima di x deceduta il x Den.24 Vol.430;

premesso che il signor x intende vendere tutti i diritti che esso vanta sugli immobili in Iglesias ai signori x, che i comparenti intendono uscire dal regime di comunione tra loro esistente, si assegna a x per la proprietà; e x per l'usufrutto, il terreno edificabile in Iglesias, regione Palmari di mq. 1240 Sez. L F.2 Mapp.29 Mq.1240.

A carico di detto terreno e a favore degli appartamenti divisi è stata costituita servitù di passaggio pedonale.

Resta di proprietà comune a tutti i condividenti il cortile interno compreso tra il fabbricato in cui esistono gli appartamenti e il muro di cinta del giardino della palazzina.

- **Con atto di divisione** rogito Notaio Vittorio Loriga in data 23.12.1991 Rep.270738, trascritto a Cagliari il 17.01.1992 Cas.1779 Art. 1497, **a favore di xx**) e **contro x**) per la quota di 1,320/20, x per la quota di 8,68/20, **x**) per la quota di 8,68/20 e **xx**) per la quota di 1,32/20, premesso che:
- i signori x per una quota pari a 1,32/20; x Pia per una quota pari a 8,68/20; x per una quota pari a 8,68/20 e x per una quota pari a 1,32/20, sono

comproprietari di alcuni immobili siti in Iglesias ad essi pervenuti con atto a mio rogito in data 21.03.1980 Rep.3390 e precisamente terreno edificabile in reg. Palmari della superficie complessiva di mq. 1770 in Iglesias al N.C.T.: Sez.L F.2 Mapp.29 Mq.1240 e N.C.E.U.: Sez.L F.2 Mapp.97/9 Mq. 530, la superficie di detto terreno si intendeva essere quella sopra menzionata e cioè quella compresa tra il muro del fabbricato esistente la via A.Melis de Villa, via Grazia Deledda e la recinzione sud-ovest di detto terreno e ciò è desumibile dal fatto che l'ingresso dello stesso avviene dalla via Amelia Melis De Villa da un cancello aperto nel muro di recinzione già esistente al momento del suddetto atto a mio rogito in data 21/03/1980 Rep.3390;

- che a carico del predetto terreno veniva costituita servitù di passaggio pedonale;
- che nel descrivere detto terreno si è incorsi in una inesatta descrizione catastale, in quanto si è individuato detto terreno alla Sez.L F.2 Mapp.29 Mq .1240 nel NCT;
- che nella realtà è compreso in detto terreno anche parte del mappale 97, attualmente identificata come sub.9, dopo aver stralciato questa ulteriore superficie da quella che, secondo il citato atto a mio rogito in data 21/03/1980 Rep.3390 doveva rimanere in comune;
- che tale erronea indicazione è nata dal fatto che, a seguito del restauro del fabbricato sul mappale 97 e dalla demolizione di vecchi fabbricati insistenti su detta area, non è stata introdotta in catasto l'esatta delimitazione del predetto fabbricato e delle aree di pertinenza dello stesso con l'area fabbricabile in oggetto;

- che nel suddetto atto veniva erroneamente indicato come coniuge di x

anziché x;

- che i suddetti immobili sono gravati dall'usufrutto uxorio a favore di xx

; volendo uscire dal regime della comunione tra loro esistente, fermo restando il diritto di usufrutto spettante ad x hanno proceduto alla divisione

amichevole assegnando a x

per la quota pari a 17,360/20 e x

per la quota pari a 2,640/20, il terreno edificabile in Iglesias,

regione Palmari di mq. 1770 distinto al N.C.T. Sez. L F.2 Mapp.29 Mq. 1240 e N.C.E.U. Sez.L F.2 Mapp.97/9 mq. 530, Den. UTE in data 6/12/1991 n. 73/B 1.

- **Con atto di rettifica** rogito Notaio Vittorio Loriga in data 12.05.1992, Rep.279324/17459, trascritta a Cagliari il 19/05/1992 Cas.12088 Art. 8538, portante rettifica alla divisione trascritta il 17.01.1992 Art. 1497, nella quale in sede di premessa venivano dichiarate delle quote di spettanza di ciascuno dei componenti in modo errato e di conseguenza quelle attribuite, assegnando pertanto la proprietà del terreno edificabile in Iglesias, regione Palmari di Mq. 1770, distinto al N.C.T. Sez.L F.2 Mapp.29 Mq. 1240 e al N.C.E.U. Sez.L F.2 Mapp.97/9 Mq. 530 a x per la quota di 1475/1620 e a xx per la quota di 145/1620.

Trascrizioni contro

- Nessuna trascrizione

Iscrizioni contro

- Nessuna iscrizione

Mutamenti Catastali

Unità immobiliare urbana in Iglesias distinta al [N.C.E.U. al foglio L/2 particella](#)

[28+123 di 12.5 vani](#) è in carico alla partita 5655 intestata a: x

(usufrutto parziale), x (proprietà per 500/1000) e x

(proprietà per 500/1000) sin dall'impianto meccanografico degli archivi catastali (1985).

- Con nota di trascrizione n. 1496.1/1992 in atti dal 16.02.1994 la particella 28+123 veniva intestata a: x

(proprietà per 264/2000); x

(proprietà per 1736/2000).

- Con nota di voltura n. 1496.1/1992 in atti dal 16.02.1994 la particella 28+123 veniva intestata a x (proprietà per 264/2000) e x x

(proprietà per 1736/2000);

- Con nota di voltura n. 409942.1/2002 in atti dal 17.02.2002 e la particella 28+123 veniva intestata a x (proprietà per 264/2000) e xx

(proprietà per 1736/2000) e x (usufrutto per 1/3);

- Con nota di voltura n. 409939.1/2002 in atti dal 17.02.2002 e la particella 28+123 veniva intestata a x (proprietà per 145/1620) e x x

(proprietà per 1475/1620) e x (usufrutto per 1/3);

- Con nota di variazione n. 152-C1.1/1994 del 22.11.1994 in atti dal 17.12.2002 la particella 28+123 variava e riunita nella particella 28 di 16.5 vani.

- Il terreno in Iglesias distinto al [N.C.T. al foglio 952 \(L/2\) particella 29 di 1240 mq](#) era in carico alla partita 6893 intestata a: x

(usufrutto per 566/2160) x

(proprietà per 144/2160)

(proprietà per 144/2160)

Ax (proprietà per 144/2160) x

(proprietà per 72/2160) x

(proprietà per 72/2160) x

(proprietà per 288/2160) x

(proprietà per 571/2160) x

(proprietà per 433/2160)

(proprietà per 144/2160)

(proprietà per 4/2160)

(proprietà per 144/2160)

- Con nota di voltura n. 409938.1/2002 in atti dal 17.12.2002 (atto del 21.03.1980) *la particella 29 di 1240 mq* veniva intestata a: x

(usufrutto per 566/2160) x

(proprietà per 144/2160) x

(proprietà per 144/2160) x

(proprietà per 144/2160) x

(proprietà per 72/2160) x

(proprietà per 288/2160) x

(proprietà per 607/2160) x

(proprietà per 469/2160) x

(proprietà per 144/2160) x

(proprietà per 144/2160) x

(proprietà per 4/2160)

- Con nota di voltura n. 33684.1/2002 in atti dal 05.10.2006 (atto del 12.05.1992) *la particella 29 di 1240 mq* veniva intestata a:

(usufrutto per 1132/4320) x

(proprietà per 144/2160) x

(proprietà per 144/2160) x

(proprietà per 144/2160) x

(proprietà per 72/2160) x

(proprietà per 288/2160) x

(proprietà per 607/2160) x

(proprietà per 469/2160) x

(proprietà per 144/2160) x

a (proprietà per 144/2160) x

(proprietà per 4/2160)

- L'area urbana in Iglesias distinta al [N.CE.U. al foglio L/2 particella 97 sub 9](#), per costituzione del 06.12.1991 n. 73B1.1/1991 in atti dal 22.10.1999 per recupero situazione pregressa veniva intestata a: x

(comproprietaria fino al 23.12.1991)

Ax (Compossessore fino al 23.12.1991) x

(Compossessore fino al 23.12.1991)

(Compossessore fino al 23.12.1991)

(Compossessore fino al 23.12.1991) x

(Compossessore fino al 23.12.1991) x

(Compossessore fino al 23.12.1991) x

(Compossessore fino al 23.12.1991) x

(Compossessore fino al 23.12.1991)

- Con nota di voltura n. 409942.1/2002 in atti dal 17.12.2002 (atto del 23.12.1991) l'area urbana in Iglesias distinta al [N.C.E.U. al foglio L/2 particella](#)

97 sub 9, veniva intestata a: x

(usufrutto per 1/3) x

(Comproprietà per 1736/2000) x

(Comproprietà per 264/2000)

- Con nota di voltura n. 409939.1/2002 in atti dal 17.12.2002 (atto del 12.05.1992) l'area urbana in Iglesias distinta al [N.C.E.U. al foglio L/2 particella](#)

97 sub 9, veniva intestata a: x

(usufrutto per 1/3) x

(Comproprietà per 1475/1620) x

(Comproprietà per 145/1620)

DEBITORE PIGNORATO: XXXXXX

(dal 12.05.1992 ad oggi)

Acquisto della proprietà

- **Con atto di compravendita** rogito Notaio Vittorio Loriga in data 12.05.1992 Rep.279324/17459, trascritto a Cagliari il 19/05/1992 Cas.12086 Art. 8536, XXXXXX acquistava da x) e x

) per la nuda proprietà e da x

(x) per l'usufrutto, il terreno edificabile in Iglesias, regione

Palmari, di Mq.1770 distinto al N.C.T. Sez.L F.2 Mapp.29 Mq.1240, e al N.C.E.U. Sez.L F.2 Mapp.97/9 Mq. 530.

Trascrizioni contro

- **Atto unilaterale d'obbligo** Edilizio per la durata di anni 25 rogito Dottor Carlo Mario De Magistris in data 16.06.2000 Rep.84627 trascritto a Cagliari il 21.06.2000 Cas.17604 Art.11136, a favore del [Comune di Iglesias](#) e contro

XXXXXX sul terreno in Iglesias, via Cattaneo con annesso cortile distinto al
N.C.T. Sez.L F.2 Mapp.29 Mq.1240 e N.C.E.U.: Sez.L F.2 Mapp.97/9.

- **Atto unilaterale d'obbligo** Edilizio per la durata di anni 25 rogito Dottor Carlo Mario De Magistris in data 30.06.2000 Rep.84899 trascritto a Cagliari il 03.07.2000 Cas.18961 Art.1.2034, a favore del **Comune di Iglesias** e contro XXXXXX sul terreno in Iglesias, via Cattaneo con annesso cortile distinto al N.C.T. Sez.L F.2 Mapp.29 Mq.1240 e N.C.E.U.: Sez.L F.2 Mapp.97/9.

- **Atto di compravendita d'obbligo** rogito Dottor Enrico Dolia in data 10/07/2008 Rep.168356/33233 trascritto a Cagliari il 11.07.2008 Cas.24457 Art. 16642, contro XXXXXX e a favore di x) in regime di separazione di beni, dell'immobile ad uso ufficio in Iglesias, via Amelia Melis De Villa Sez.L F.2 Mapp.436/67 Vani 3.

- **Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**, Tribunale di Cagliari in data 17.05.2007 rep. 1 a favore di x. contro XXXXXX, trascritta a Cagliari il 21.05.2007 Cas. 20564 Art. 13540 sull'appartamento in Iglesias piano 1°, scala A, sez. L, foglio 2 mappale 436 sub 28.

- **Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**, Tribunale di Cagliari in data 21.06.2007 rep. 2 a favore di x. contro XXXXXX, trascritta a Cagliari il 21.05.2007 Cas. 20564 Art. 13540 sull'appartamento in Iglesias piano 1°, scala A, sez. L, foglio 2 mappale 436 sub 28.

- **Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica**, sezione staccata del Tribunale di Iglesias in data 18.02.2008 a favore di x x) contro XXXXXX, trascritta a Cagliari il 25.06.2008 Cas. 22446 Art. 15297 sull'appartamento in Iglesias, via Grazia Deledda piano 3°, sez. L, foglio 2 map.le 436 sub 35 e appartamento sez. L, foglio 2 map.le 436 sub 42.

- **Pignoramento immobiliare**, verbale di pignoramento immobiliare
Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 10.07.2008 Rep. 1117, trascritto il 20.08.2008
cas. 29136 Art 19968, a favore del **Banco di Sardegna s.p.a.** contro **XXXXXX**
sugli immobili in Iglesias in via Amelia Melis De Villa così descritti:

- 1) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 24, P.4°, scala B;
- 2) Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 62, Piano 2°;
- 3) Posto auto censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 63, P.T.;
- 4) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 37, P.3°, scala A;
- 5) Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 39, Piano 4°, scala A;
- 6) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 40, P.4°, scala A;
- 7) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 41, P.4°, scala A;
- 8) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 42, P.5°;
- 9) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 44, P.5°;
- 10) Ufficio censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 67, P.2°;
- 11) Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 19, P.2°, scala B;
- 12) Posto auto censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 53, P.T.;
- 13) Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 22, P.3°, scala B;
- 14) Posto auto censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 49, P.T.;
- 15) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 28, P.1°, scala A;
- 16) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 29, P.1°;
- 17) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 30, P.1°;
- 18) Posto auto censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 57, P.T.;
- 19) Posto auto censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 58, P.T.;
- 20) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 65, P. S1;
- 21) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 12, P.1°, scala B;

- 22) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 21, P.3°, scala B;
- 23) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 14, P.1°, scala B;
- 24) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 18, P.3°, scala B;
- 25) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 13, P.1°, scala B;
- 26) Fabbricato in costruzione censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 35, P.3°, scala A;

Iscrizioni contro

- **Iscrizione di ipoteca**, in Cagliari, in data 03.11.2000 Cas. 32457 Art. 5417, per la somma di lire 6'600'000'000 a garanzia di mutuo di lire 3'300'000'000 estinguibile in anni 15, rogito Carlo Mario De Magistris in data 02.11.2000 Rep. 87148/15852, a favore del Banco di Sardegna s.p.a. contro XXXXXX iscritta su terreno in Iglesias in via Cattaneo distinto al catasto terreni al foglio 952 mappale 29 mq 1240, e sulla corte in via Cattaneo distinta al catasto urbano al foglio L/2 mappale 97 sub 9 di 530 mq.

- **Annotamento di erogazione a saldo**, rogito Lamberto Corda in data 15.12.2005 rep. 15271/5886, annotato a Cagliari il 04.10.2007 cas. 39678 Art. 5838.

- **Annotamento di frazionamento di mutuo**, rogito Lamberto Corda in data 15.12.2005 rep. 15271, annotato a Cagliari il 04.10.2007 Cas. 39679 Art. 5839, frazionamento nei seguenti lotti:

Lotto 1 quota cap.le euro 98'400.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 24

Lotto 2 quota cap.le euro 109'000.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 34

Lotto 3 quota cap.le euro 101'000.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 37

Lotto 4 quota cap.le euro 122'000.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 39

Lotto 5 quota cap.le euro 100'000.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 40

Lotto 6 quota cap.le euro 98'557.21 Foglio L/2 Mappale 436 sub 41

Lotto 7 quota cap.le euro 65'844.80 Foglio L/2 Mappale 436 sub 42
Lotto 8 quota cap.le euro 96'000.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 44
Lotto 10 quota cap.le euro 33'053.24 Foglio L/2 Mappale 436 sub 16
Lotto 12 quota cap.le euro 39'250.73 Foglio L/2 Mappale 436 sub 19-53
Lotto 13 quota cap.le euro 76'435.62 Foglio L/2 Mappale 436 sub 22-49
Lotto 17 quota cap.le euro 185'924.48 Foglio L/2 Map.le 436 sub 28-29-30-57-58
- **Annotamento di restrizione**, rogito Enrico Dolia in data 10.07.2008 rep. 168355/33232, annotato a Cagliari il 19.09.2008 Cas. 32073 Art. 4115, ufficio in Iglesias Sezione L Foglio 2 Mappale 436 sub 67.
- **Iscrizione di ipoteca** in Cagliari in data 29.01.2004 Cas. 3165 Art. 358, per la somma di euro 1'200'000,00 a garanzia di mutuo di euro 600'000,00 estinguibile in anni 13, rogito Lamberto Corda in data 27.01.2004 Rep. 9015/3548, a favore del Banco di Sardegna s.p.a. contro XXXXXX iscritta su porzione di fabbricato in corso di costruzione in Iglesias in via A. Meli de Villa Sezione L Foglio 2 Mappale 436 sub 5-9-12-13-14-16-18-19-21-247-28-29-30-34-35-37-39-40-41-42-44
- **Annotamento quietanza e conferma**, rogito Lamberto Corda il 15.12.2005 rep. 15272/5887, annotato a Cagliari il 04.10.2007 Cas. 39681 Art. 5841
- **Annotamento di frazionamento**, rogito Lamberto Corda in data 15.12.2005 rep. 15272/5887, annotato a Cagliari il 04.10.2007 Cas. 39682 Art. 5842, frazionamento nei seguenti lotti:
Lotto 1 quota cap.le euro 145'307.73 Foglio L/2 Mappale 436 sub 5
Lotto 2 quota cap.le euro 104'000.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 12
Lotto 3 quota cap.le euro 78'400.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 13

Lotto 4 quota cap.le euro 92'000.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 14

Lotto 5 quota cap.le euro 45'600.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 18

Lotto 6 quota cap.le euro 78'400.00 Foglio L/2 Mappale 436 sub 21

Lotto 7 quota cap.le euro 56'292.27 Foglio L/2 Mappale 436 sub 35

- **Annotamento di restrizione**, rogito Lamberto Corda in data 15.12.2005 rep. 15272, annotato a Cagliari il 04.10.2007 Cas. 39683 Art. 5843, sulle seguenti porzioni di fabbricati in Iglesias, in corso di costruzione:

Sez. L Foglio 2 Mappale 436 sub 24-34-37-39-40-41-42-44-16

Sez. L Foglio 2 Mappale 436 sub 19-53-22-49-28-29-30-57-58.

Mutamenti Catastali

- Con nota di voltura n. 409962.1/2002 in atti dal 17.12.2002 (atto del 12.05.1992) il terreno in Iglesias distinto al *N.C.T. al foglio 952 (L/2) particella 29 di 1240 mq* veniva intestata a XXXXXX

- Con nota di voltura n. 409968.1/2002 in atti dal 17.12.2002 (atto del 12.05.1992) l'area urbana in Iglesias distinta al *N.C.E.U. al foglio L/2 particella 97 sub 9*, veniva intestata a XXXXXX

- Con frazionamento del 19/12/2002 n. 4033 .1/2002 in atti dal 19/12/2002 (protocollo n. 267003) il terreno (ente urbano) in Iglesias distinto al NCT al foglio 952 (sezione L foglio 2) particella 28 di 2100 mq è stato frazionato nei minori mappali 428 di 1532 mq, 429 di 64 mq, 430 di 48 mq, 431 di 12 mq e 432 di 444 mq.

- Con frazionamento del 19/12/2002 n. 4033 .1/2002 in atti dal 19/12/2002 (protocollo n. 267003) il terreno in Iglesias distinto al NCT al foglio 952 (sezione L foglio 2) particella 29 di 1240 mq è stato frazionato nei minori mappali 433 di 61 mq, 434 di 1168 mq e 435 di 11 mq.

- Con variazione del 19/12/2002 n . 4033 .1/2002 in atti dal 19/12/2002 (protocollo n . 267003) i terreni in Iglesias distinti al NCT al foglio 952 (sezione L foglio 2) particelle 429 di 64 mq, 430 di 48 mq, 432 di 444 mq e 434 di 1168 mq sono state riunite nella nuova particella 436 di 1724 mq.

- Con tipo mappale del 19/12/2002 n . 4033 .1/2002 in atti dal 19/12/2002 (protocollo n . 267003) il terreno in Iglesias distinto al NCT al foglio 952 (sezione L foglio 2) particella 436 è diventato ente urbano per accatastamento di nuovo fabbricato.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. DESCRIZIONE CATASTALE ATTUALE E VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON LA DESCRIZIONE RIPORTATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Per semplicità di trattamento nel proseguo della relazione, gli immobili pignorati sono stati individuati e descritti con lettere dalla A alla Z (comprendenti le lettere Y, K1, K2 e K3).

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa della situazione catastale attuale che verrà confrontata con la descrizione riportata in atto di pignoramento al fine di verificare se questa è idoneità all'individuazione univoca del bene pignorato.

Immobile "A"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 12, scala B, piano primo
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 12, P.1°, scala B;
Via A. Melis de Villa

NOTE La descrizione catastale attuale corrisponde e coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, la quale pertanto è idonea a individuare in modo completo e univoco il bene pignorato

Immobile "B"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 13, scala B, piano primo
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 13, P.1°, scala B;

NOTE La descrizione catastale attuale corrisponde e coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, la quale pertanto è idonea a individuare in modo completo e univoco il bene pignorato

Immobile "C"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 82, scala B, piano primo
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 14, P.1°, scala B;
Via A. Melis de Villa

NOTE L'Immobile C (sub 82) deriva dal frazionamento del sub 14 pignorato, frazionamento avvenuto sia materialmente in situ che catastalmente. Pertanto l'Immobile C (sub 82), assieme all'Immobile D (sub 83), derivanti dal frazionamento del sub 14 sostituiscono nell'insieme l'originario sub 14.

Immobile "D"

Descrizione Attuale Appartamento uso ufficio
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 83, scala B, piano primo
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 14, P.1°, scala B;
Via A. Melis de Villa

NOTE L'Immobile D (sub 83) deriva dal frazionamento del sub 14 pignorato, frazionamento avvenuto sia materialmente in situ che catastalmente. Pertanto l'Immobile D (sub 83), assieme all'Immobile C (sub 82), derivanti dal frazionamento del sub 14 sostituiscono nell'insieme l'originario sub 14.

Immobile "E"

Descrizione Attuale Appartamento uso ufficio
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 67, scala B, piano secondo
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Ufficio censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 67, P.2°;
Via A. Melis de Villa

NOTE La descrizione catastale attuale corrisponde e coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, la quale pertanto è idonea a individuare in modo completo e univoco il bene pignorato

Immobile "F"

Descrizione Attuale Appartamento uso ufficio
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 18, scala B, piano secondo
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 18, P.3°, scala B;
Via A. Melis de Villa

NOTE La descrizione riportata nell'atto di pignoramento differisce dallo stato attuale per due componenti, il piano e per il fatto che attualmente l'appartamento non è più in costruzione ma è ultimato. Resta coincidente il dato fondamentale e cioè gli estremi catastali, pertanto si può affermare che i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "G"

Descrizione Attuale Appartamento uso residenziale
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 19, scala B, piano secondo
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Appartamento
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 19, P.2°, scala B;
Via A. Melis de Villa

NOTE La descrizione catastale attuale corrisponde e coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, la quale pertanto è idonea a individuare in modo completo e univoco il bene pignorato

Immobile "H"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 21, scala B, piano terzo
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 21, P.3°, scala B;
Via A. Melis de Villa

NOTE La descrizione catastale attuale corrisponde e coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, la quale pertanto è idonea a individuare in modo completo e univoco il bene pignorato

Immobile "I"

Descrizione Attuale Appartamento ad uso residenziale
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 22, scala B, piano terzo
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Appartamento
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 22, P.3°, scala B;
Via A. Melis de Villa

NOTE La descrizione catastale attuale corrisponde e coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, la quale pertanto è idonea a individuare in modo completo e univoco il bene pignorato

Immobile "L"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 24, scala B, piano quarto
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 24, P.4°, scala B;
Via A. Melis de Villa

NOTE La descrizione catastale attuale corrisponde e coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, la quale pertanto è idonea a individuare in modo completo e univoco il bene pignorato

Immobile "M"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 28, scala A, piano primo
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 28, P.1°, scala A;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.

Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "N"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 29, scala A, piano primo
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 29, P.1°;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.

Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "O"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 30, scala A, piano primo
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 30, P.1°;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.

Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali

ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "P"

Descrizione Attuale Appartamento per civile abitazione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 62, scala A, piano secondo
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Appartamento
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 62, Piano 2°
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.
Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "Q"

Descrizione Attuale Appartamento per civile abitazione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 35, scala A, piano terzo
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 35, P.3°, scala A;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda, inoltre viene descritto come "fabbricato in costruzione" che in itinere è stato ultimato ed ora è descritto come civile abitazione.
Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "R"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 37, scala A, piano terzo
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 37, P.3°, scala A;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.
Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali

ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "S"

Descrizione Attuale Appartamento per civile abitazione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 39, scala A, piano quarto
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Appartamento
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 39, Piano 4°, scala A;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.
Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "T"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 40, scala A, piano quarto
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 40, P.4°, scala A;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.
Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "U"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 41, scala A, piano quarto
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 41, P.4°, scala A;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.
Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può

affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile "V"

Descrizione Attuale Appartamento per civile abitazione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 42, scala A, piano quinto
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 42, P.5°;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda, inoltre viene descritto come "fabbricato in costruzione" che in itinere è stato ultimato ed ora è descritto come civile abitazione.
Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "Z"

Descrizione Attuale Appartamento in corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 44, scala A, piano quinto
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 44, P.5°;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.
Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "Y"

Descrizione Attuale In corso di costruzione
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 65, piano seminterrato
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Fabbricato in costruzione
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 65, P. S1;
Via A. Melis de Villa

NOTE La descrizione catastale attuale corrisponde e coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, la quale pertanto è idonea a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

individuare in modo completo e univoco il bene pignorato



Immobile "K1"

Descrizione Attuale Posto Auto
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 49, Piano terra
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Posto auto
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 49, P.T.;
Via A. Melis de Villa

NOTE La descrizione catastale attuale corrisponde e coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, la quale pertanto è idonea a individuare in modo completo e univoco il bene pignorato

Immobile "K2"

Descrizione Attuale Posto Auto
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 53, Piano terra
Via A. Melis de Villa

Descrizione come da atto di pignoramento Posto auto
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 53, P.T.;
Via A. Melis de Villa

NOTE La descrizione catastale attuale corrisponde e coincide con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, la quale pertanto è idonea a individuare in modo completo e univoco il bene pignorato

Immobile "K3"

Descrizione Attuale Posto auto
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 57, Piano terra
Via Grazia Deledda

Descrizione come da atto di pignoramento Posto auto
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 57, P.T.;
Via A. Melis de Villa

NOTE Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.
Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente influente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "K4"

Descrizione Attuale Posto auto
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 58, piano terra

Via Grazia Deledda

**Descrizione come da
atto di pignoramento**

Posto auto
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 58, P.T.;
Via A. Melis de Villa

NOTE

Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.

Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.

Immobile "K5"

Descrizione Attuale

Posto auto
N.C.E.U. – Sezione L, foglio 2, mappale 436, sub 63, piano terra
Via Grazia Deledda

**Descrizione come da
atto di pignoramento**

Posto auto
censito al N.C.E.U. foglio 2 mappale 436 sub 63, P.T.
Via A. Melis de Villa

NOTE

Nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo Via A. Melis de Villa mentre nella descrizione catastale attuale viene indicato via Grazia Deledda.

Il fabbricato ha due ingressi, uno in via A. Melis De Villa e uno in via Grazia Deledda, pertanto essendo tutte le altre descrizioni coincidenti, ed essendo la differenza di indirizzo assolutamente ininfluyente, si può affermare che i dati indicati in pignoramento differiscono da quegli attuali ma consentono l'individuazione univoca del bene.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN BASE ALL'ACCERTAMENTO IN SITO

Dal sopralluogo e dai rilievi in sito ho potuto accertare che gli immobili pignorati insistono tutti su un fabbricato per civile abitazione e uffici posto in Iglesias (v. Allegati B e C) tra la via Grazia Deledda (v. foto X01, X02, X03 e X04), via Ariosto (v. foto X04, X05, X03 e X04) e via Amelia Melis De Villa (v. foto X06, X07, X09 e X11), con accessi carrabili e pedonali dalle vie Grazia Deledda e A. Melis De Villa.

Il fabbricato, edificato a partire dal dicembre 2000, è articolato in due scale, A e B, e si compone di un piano interrato (v. Allegato F1 e Foto Y), un piano terra-pilotis (v. Allegato F2 e Foto X e K) e da 5 piani fuori terra (v. Allegati da F3 a F11 e foto da A a Z), con copertura a tetto a falde inclinate.

La struttura portante dell'edificio è a scheletro indipendente in cemento armato ordinario, chiusure perimetrali esterne realizzate a cassa vuota con intercapedine occupata da coibente in pannelli semirigidi in lana minerale realizzata con due cortine di laterizi forati. Mentre le partizioni interne sono realizzate in laterizi forati dello spessore di 8 cm (tramezzi).

Sono presenti e completi gli impianti idrici di adduzione e fognari di smaltimento delle acque bianche e nere e gli impianti elettrici condominiali.

Le due scale A e B sono dotate di ascensori e di impianti citofonici, mentre non sono presenti impianti di riscaldamento e/o climatizzazione comuni centralizzati. Le finiture esterne del fabbricato sono realizzate con intonaco al civile e tinteggiatura con pittura al quarzo. Il piano terra-pilotis è stato completato ed è destinato a parcheggio e spazio di manovra, interamente pavimentati con battuto cementizio.

Entrambi i cancelli carrabili di Via Grazia Deledda e via A. Melis De Villa sono servoassistiti con comando a distanza con attivatore a onde radio.

Di seguito si riporta una descrizione dei singoli immobili pignorati, così come suddivisi e catastalmente descritti al paragrafo 4 che precede.

Immobile "A" (N.C.E.U. – Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 12**, scala B, piano 1°)

L'Immobile A è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano primo della scala B (v. Allegato F8 e foto A), della superficie coperta di 119.26 mq e avente una superficie interna indivisa del grezzo di 107.70 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.82 ml.

Come possibile osservare nelle foto A allegate (da A01 a A08) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre.

Sono del tutto assenti i tramezzi interni, gli intonaci interni, gli impianti i massetti e i pavimenti e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno.

L'appartamento, il quale si affaccia su quattro fronti, è dotato di quattro balconi per una superficie utile complessiva di 20.25, i quali sono privi di pavimentazione (v. foto A).

L'immobile confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 13 e con cortile interno su tre lati e con il sub 83.

L'Immobile A è attualmente libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXXXX

Immobile "B" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 13**, scala B, piano 1°)

L'Immobile B è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano primo della scala B (v. Allegato F8 e foto B), della superficie coperta di 89.37 mq e avente una superficie interna indivisa del grezzo di 80.76 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.84 ml.

Come possibile osservare nelle foto A allegate (da B01 a B08) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre.

Sono del tutto assenti i tramezzi interni, gli intonaci interni, gli impianti i massetti e i pavimenti e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno.

L'appartamento, il quale si affaccia su due fronti, è dotato di due balconi per una superficie utile complessiva di 13.96, i quali sono dotati di pavimentazione in piastrelle ceramiche 20x20 (v. foto B).

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 82, con cortile interno, con proprietà x (C.U. mappale 232), cortile interno e sub 12.

L'Immobile B è attualmente libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

Immobile "C" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 82**, scala B, piano 1°)

Dal frazionamento dell'originario sub 14 pignorato sono stati creati tre subalterni, il sub 82 (Immobile C) il sub 83 (Immobile D) e il sub 81 il quale costituisce il piccolo pianerottolo di disimpegno tra gli Immobili C e D, il quale costituisce bene comune non censibile dei due sub 82 e 83.

L'Immobile C è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano primo della scala B (v. Allegato F8 e foto C), della superficie coperta di 48.01 mq e di superficie interna di 41.01 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.79 ml.

Come possibile osservare nelle foto C allegate (da C01 a C06) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre, le partizioni interne, gli intonaci e parte degli impianti elettrici e idraulici (predisposizione a parete di corrugati e scatole dell'impianto elettrico), mentre sono del tutto assenti i massetti e i pavimenti interni.

L'appartamento, il quale si affaccia su un solo fronte, è dotato di un balcone per una superficie utile di 6.75, dotati di pavimentazione in piastrelle ceramiche 20x20 (v. foto C05 e C06).

L'Immobile C confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 13, con cortile interno, cortile interno, con sub 28 (scala A) e con il sub 83.

L'Immobile C è attualmente libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

Immobile "D" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 83**, scala B, piano 1°)

Dal frazionamento dell'originario sub 14 pignorato sono stati creati tre subalterni, il sub 82 (Immobile C) il sub 83 (Immobile D) e il sub 81, il quale costituisce il piccolo pianerottolo di disimpegno tra gli Immobili C e D, catastalmente bene comune non censibile dei sub 82 e 83.

L'Immobile D è una unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A10) completamente ultimato ed attualmente utilizzato come abitazione.

L'appartamento, posto al piano primo della scala B (v. Allegato F8), è composto da un salone/ingresso di 23.31 mq (v. foto D01, D02 e D03), un disimpegno di 2.75 mq (v. foto D06), un bagno di 4.53 mq (v. foto D08), una camera di 13.58 mq (v. foto D07), una piccola veranda chiusa di 3.29 mq (v. foto D04 e D05), e un balcone di 7.72 mq (v. foto D09 e D10), per una superficie utile interna di 47.46 mq, un'altezza interna di 2.72 ml e una superficie coperta di 54.97 mq.

L'appartamento è completo in ogni sua parte è dotato di pavimento in parquet, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno, tutti gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia, impianto autonomo di riscaldamento con radiatori in alluminio, bagno dotato lavabo, wc, bidet e piatto doccia, mentre la verandina chiusa è dotata di terminali degli impianti idrici, probabilmente da destinarsi ad angolo cottura.

L'appartamento è nuovo, di recentissima realizzazione realizzato con cura e con materiali di buona qualità ed è posseduto dal Sig. x il quale ha dichiarato al CTU di possederlo in forza di un compromesso di vendita, scrittura privata, datato 04.06.2008.

L'Immobile D confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 82, con sub 28 (scala A), con cortile interno e con il sub 12.

Immobile "E" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 67**, scala B, piano 2°)

L'Immobile E è una unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A10) completamente ultimato ed attualmente utilizzato come ufficio.

L'appartamento, posto al piano secondo della scala B (v. Allegato F9), è composto da un disimpegno di 8.66 mq (v. foto E03), un vano di 13.86 mq (v. foto E01 e E02), un antibagno di 1.24 mq e un bagno di 1.90 mq (v. foto E04), un secondo vano di 12.22 mq (v. foto E05) e un balcone di 7.33 mq (v. foto E06), per una superficie utile interna di 37.88 mq, un'altezza interna di 2.70 ml e una superficie coperta di 45.18 mq.

L'appartamento è completo in ogni sua parte è dotato di pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno, tutti gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia, impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gas, impianto di climatizzazione split-system nei vani principali, con bagno dotato di lavabo, wc, bidet.

L'appartamento è di recente realizzazione, realizzato con materiali di qualità commerciale, e posseduto dal Sig. x, il quale ha dichiarato al CTU di averlo acquistato dalla XXXXXX e di averlo ceduto in comodato gratuito all' xxxxxxxxxxxxxxxxla quale lo utilizza attualmente quale xxxxxxxxxxxxxx.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 17, proprietà x (C.U. mappale 232), cortile interno e sub 15.

Immobile "F" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 18**, scala B, piano 2°)

L'Immobile F è una unità immobiliare ad uso ufficio (categoria catastale A10) completamente ultimato ed attualmente utilizzato come ufficio.

L'appartamento, posto al piano secondo della scala B (v. Allegato F9), è composto da un unico grande vano di 35.51 mq (v. foto F01, F02 e F03), un antibagno di 1.45 mq (v. foto F05) e un bagno di 2.28 mq (v. foto F04), un balcone di 6.68 mq (v. foto F06), per una superficie utile interna di 39.24 mq, un'altezza interna di 2.70 ml e una superficie coperta di 45.74 mq.

L'appartamento è completo in ogni sua parte è dotato di pavimento in parquet, rivestimento delle pareti in stucco, portoncino blindato, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno, tutti gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia, impianto autonomo di riscaldamento con radiatori in alluminio, bagno dotato lavabo, wc, bidet.

L'appartamento è nuovo, di recentissima realizzazione realizzato con cura e con materiali di buona qualità ed è posseduto dall'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il quale ha dichiarato al CTU di possederlo in forza di un compromesso di vendita, scrittura privata, datato 14.04.2008.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 19, con sub 32 (scala A), con cortile interno e con il sub 17.

Immobile "G" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 19**, scala B, piano 2°)

L'Immobile G è una unità immobiliare ad uso civile abitazione (categoria catastale A3) completamente ultimato.

L'appartamento, posto al piano secondo della scala B (v. Allegato F9), è composto da un salone con angolo cottura di 26.61 mq (v. foto G01 e G02), un bagno di 5.72 mq (v. foto G06), un balcone di 7.72 mq, una veranda chiusa utilizzata come ripostiglio di 3.00 mq (v. foto G04 e G05), per una superficie utile interna di 49.47 mq, un'altezza interna di 2.69 ml e una superficie coperta di 57.93 mq.

L'appartamento è completo in ogni sua parte, è dotato di pavimento e rivestimento dei bagni in piastrelle ceramiche, portoncino blindato, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno, tutti gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia, impianto autonomo di riscaldamento, bagno dotato lavabo, wc, bidet e piatto doccia

L'appartamento è nuovo, di recentissima realizzazione realizzato con cura e con materiali di buona qualità ed è posseduto dalla Sig.ra x la quale ha dichiarato al CTU di possederlo in forza di un compromesso di vendita, scrittura privata, datato 16.10.2002, ed è stato dalla x locato ai coniugi x i quali vi risiedono attualmente.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 18, con sub 31 (scala A) e con cortile interno e con il sub 15.

Immobile "H" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 21**, scala B, piano 3°)

L'Immobile H è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano terzo della scala B (v. Allegato F10 e foto H), della superficie coperta di 89.58 mq e avente una superficie interna indivisa del grezzo di 80.97 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.80 ml.

Come possibile osservare nelle foto H allegate (da H01 a H04) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso, blindato, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre.

L'appartamento, il quale si affaccia su due fronti, è dotato di due balconi per una superficie utile complessiva di 14.30, i quali sono dotati di pavimentazione in piastrelle ceramiche 20x20 e battiscopa (v. foto da H05 e H08).

Sono del tutto assenti i tramezzi interni, gli intonaci interni, gli impianti, i massetti e i pavimenti e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno. L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 20, con cortile interno, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 22.

L'Immobile H è libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXXXX

Immobile "I" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 22**, scala B, piano 3°)

L'Immobile I è una unità immobiliare ad uso civile abitazione (categoria catastale A2) completamente ultimato.

L'appartamento, posto al piano terzo della scala B (v. Allegato F10), è composto da un salone di 29.94 mq (v. foto I01, I02, I03 e I04), una cucina di 7.61 mq (v. foto I06), un disimpegno di 1.06mq, un bagno di 6.28 mq (v. foto I07 e I08), un secondo disimpegno di 5.62 mq (v. foto I09), un secondo bagno di 5.69 mq (v. foto I10 e I111), una camera di 14.01 mq (. Foto I12), uno studio di 8.00 mq, una seconda camera di 10.31 mq, e una veranda chiusa con vetrata (ripostiglio) di 3.0 mq (v. foto I05), per una superficie utile interna di 88.52 mq, un'altezza interna di 2.70 ml e una superficie coperta di 106.13 mq. Completano l'appartamento due balconi di 7.72 mq (v. foto I13 e I14) e 6.80 mq (v. foto I15 e I16) per complessivi 14.52 mq utili calpestabili.

L'appartamento è completo in ogni sua parte è dotato di pavimento e rivestimento dei bagni in piastrelle ceramiche, battiscopa, portoncino blindato, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno, tutti gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia, impianto autonomo di riscaldamento con radiatori e caldaia a gas.

Il bagno 1 è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno, mentre il bagno 2 è dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia.

L'Immobile I è nuovo, di recentissima realizzazione, realizzato con cura e con materiali di buona qualità ed è attualmente libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 21, cortile interno, con sub 36 e 35 (scala A) e con cortile interno.

Immobile "L" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 24**, scala B, piano 4°)

L'Immobile L è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano quarto della scala B (v. Allegato F11 e foto L), della superficie coperta di 89.35 mq e avente una superficie interna indivisa del grezzo di 80.82 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.80 ml.

Come possibile osservare nelle foto L allegate (da L01 a L08) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso blindato, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre.

L'appartamento, il quale si affaccia su due fronti, è dotato di due balconi per una superficie utile complessiva di 14.36, i quali sono dotati di pavimentazione in piastrelle ceramiche 20x20 e battiscopa (v. foto da H05 e H08).

Sono del tutto assenti i tramezzi interni, gli intonaci interni, gli impianti, i massetti e i pavimenti e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 23, con cortile interno, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 25.

L'Immobile L è libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

Immobile "M" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 28**, scala A, piano 1°)

L'Immobile M è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano primo della scala A (v. Allegato F3 e foto M), della superficie coperta di 107.03 mq e avente una superficie interna indivisa del grezzo di 96.53 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.87 ml.

Come possibile osservare nelle foto M allegate (da M01 a M12) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso blindato, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e alcune persiane avvolgibili in pvc (mancano ovunque i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre.

L'appartamento, il quale si affaccia su due fronti, è dotato di due balconi per una superficie utile complessiva di 17.33 mq, il primo della superficie di 7.03 mq (balcone 1, v. Allegato F3 e foto M11 e M12) privo di pavimentazione e massetto e il secondo di 10.30 mq (balcone 2, v. Allegato F3 e foto M09 e M10) completo di pavimento in piastrelle ceramiche 20x20 e battiscopa.

Sono del tutto assenti i tramezzi interni, gli intonaci interni, gli impianti, i massetti e i pavimenti e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno, è inoltre mancante la parete divisoria (v. foto M02 e M03) tra l'Immobile M (sub 28) e l'Immobile N (sub 29).

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 29, con cortile interno, con sub 82 e 83 (scala B) e con cortile interno.

L'Immobile M è libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

Immobile "N" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 29**, scala A, piano 1°)

L'Immobile N è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano primo della scala A (v. Allegato F3 e foto N), della superficie coperta di 82.65 mq e avente una superficie interna indivisa del grezzo di 73.44 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.87 ml.

Come possibile osservare nelle foto N allegate (da N01 a N06) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso blindato, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano ovunque i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre.

L'appartamento, il quale si affaccia su due fronti, via Grazia Deledda e cortile interno, è dotato di due balconi per una superficie utile complessiva di 15.10 mq, il primo della superficie di 8.21 mq (balcone 1, v. Allegato F3 e foto N05) si affaccia sulla via Grazia Deledda, e il secondo di 6.89 mq (balcone 2, v. Allegato F3 e foto N06) prospiciente sul cortile interno, entrambi completi di pavimento in piastrelle ceramiche 20x20 e battiscopa.

Sono del tutto assenti i tramezzi interni, gli intonaci interni, gli impianti, i massetti e i pavimenti e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno, è inoltre mancante la parete divisoria (v. foto N01) tra l'Immobile M (sub 28) e l'Immobile N (sub 29).

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 30, con la via Grazia Deledda, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 28.

L'Immobile N è libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

Immobile "O" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 30**, scala A, piano 1°)

L'Immobile O è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano primo della scala A (v. Allegato F3 e foto O), della superficie coperta di 87.87 mq e avente una superficie interna indivisa del grezzo di 78.75 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.85 ml.

Come possibile osservare nelle foto O allegate (da O01 a O10) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso blindato, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano ovunque i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre.

L'appartamento, il quale si affaccia su due fronti, via Grazia Deledda e cortile interno, è dotato di due balconi per una superficie utile complessiva di 9.27 mq, il primo della superficie di 4.32 mq (balcone 1, v. Allegato F3 e foto O07 e O08) si affaccia sulla via Grazia Deledda completo di pavimento in piastrelle ceramiche 20x20 e battiscopa, e il secondo di 4.95 mq (balcone 2, v. Allegato F3 e foto O09 e O10) prospiciente sul cortile interno privo di pavimento.

Sono del tutto assenti i tramezzi interni, gli intonaci interni, gli impianti, i massetti e i pavimenti e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con cortile interno, diversa proprietà (CU mappale 97, CT mappale 428), con la via Grazia Deledda, e con il mappale 29

L'Immobile O è libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

Immobile "P" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 62**, scala A, piano 2°)

L'Immobile P è una unità immobiliare ad uso civile abitazione (categoria catastale A2) quasi ultimato.

L'appartamento, posto al piano secondo della scala A (v. Allegato F4 e foto P01), è composto da un salone di 29.69 mq (v. foto P02 e P03), una cucina di 12.23 mq (v. foto P04), un disimpegno di 3.19 mq (v. foto P05 e P06), due camere di 10.66 mq (v. foto P07) e 14.03 (v. foto P08) un bagno di 5.88 mq (v. foto P09 e P10), per una superficie utile interna di 75.68 mq, un'altezza interna di 2.70 ml e una superficie coperta di 88.44 mq. Completano l'appartamento due balconi di 14.78 mq sulla via Grazia Deledda e 5.00 mq sul cortile interno

L'appartamento è in via di ultimazione, dotato di pavimento e rivestimento dei bagni in piastrelle ceramiche, battiscopa, portoncino blindato, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc, tutti gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia (mancano le placche). Mancano le porte interne (sono presenti tutte le controcasse e due telai), è presente l'impianto autonomo di riscaldamento, ma sono assenti i radiatori e la caldaia a gas.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia e rivestimento alle pareti in piastrelle ceramiche di buona qualità (v. foto P09 e P10).

L'Immobile P è nuovo da terminare (completo al 95%), di recentissima realizzazione, realizzato con cura e con materiali di buona qualità ed è attualmente libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con cortile interno, diversa proprietà (CU mappale 97, CT mappale 428), con la via Grazia Deledda, e con il mappale 33.

Immobile "Q" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 35**, scala A, piano 3°)

L'Immobile Q è una unità immobiliare ad uso civile abitazione ultimato e utilizzato, anche se catastalmente è ancora accatastato come unità immobiliare in "corso di costruzione" (v. Allegato D13).

L'appartamento, posto al piano terzo della scala A (v. Allegato F5 e foto Q), è composto da un soggiorno con angolo cottura di 26.20 mq (v. foto da Q01 a Q04), una camera di 14.96 mq (v. foto Q05), un bagno di 3.93 mq (v. foto Q06) e un balcone di 6.98 mq, per una superficie utile interna di 45.09 mq, un'altezza interna di 2.71 ml e una superficie coperta di 52.32 mq.

L'appartamento è ultimato in tutte le sue parti, dotato di pavimento e rivestimento dei bagni in piastrelle ceramiche, battiscopa, portoncino blindato, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc, tutti gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a gas.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia e rivestimento alle pareti in piastrelle ceramiche di buona qualità (v. foto P09 e P10).

L'Immobile Q è di recentissima realizzazione, realizzato con cura e con materiali di buona qualità ed è attualmente occupato dal Sig. x il quale dichiara al CTU di abitarlo in virtù di contratto d'affitto stipulato con il Sig.x x , il quale, sentito dal CTU, dichiara di averlo acquistato dalla XXXXXX

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con sub 36, sub 22 (scala B), cortile interno.

Immobile "R" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 37**, scala A, piano 3°)

L'Immobile R è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano terzo della scala A (v. Allegato F5 e foto R), della superficie coperta di 82.81 mq e avente una superficie interna indivisa del grezzo di 73.71 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.82 ml.

Come possibile osservare nelle foto R allegate (da R01 a R05) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso blindato, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano ovunque i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre.

L'appartamento, il quale si affaccia su due fronti, via Grazia Deledda e cortile interno, è dotato di due balconi per una superficie utile complessiva di 22.31 mq, il primo della superficie di 15.42 mq (balcone 1, v. Allegato F5 e foto da R06 a R08) si affaccia sulla via Grazia Deledda, e il secondo di 6.89 mq (balcone 2, v. Allegato F5 e foto R09 e R10) prospiciente sul cortile interno, entrambi completi di pavimento in piastrelle ceramiche 20x20 e battiscopa.

Sono del tutto assenti i tramezzi interni, gli intonaci interni, gli impianti, i massetti e i pavimenti interni e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 38, con la via Grazia Deledda, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 36.

L'Immobile R è libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

L'Immobile S è una unità immobiliare ad uso civile abitazione (categoria catastale A2) ultimato e abitato.

L'appartamento, posto al piano quarto della scala A (v. Allegato F6), è composto da un salone di 32.12 mq (v. foto S01 e S02), una cucina di 13.73 mq (v. foto S03), un disimpegno di 3.27 mq, un bagno di 8.63 mq (v. foto S07 e S08), un ripostiglio di 3.98 mq (v. foto S06), una camera di 12.92 mq (v. foto S04), una seconda camera di 14.39 mq (v. foto S05), per una superficie utile interna di 89.04 mq, un'altezza interna di 2.72 ml e una superficie coperta di 106.87 mq. Completano l'appartamento due balconi di 7.03 mq (v. foto S09 e S10) e 10.49 mq per complessivi 17.52 mq utili calpestabili.

L'appartamento è completo in ogni sua parte è dotato di pavimento e rivestimento dei bagni in piastrelle ceramiche, battiscopa, portoncino blindato, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno, tutti gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia, impianto autonomo di riscaldamento con radiatori e caldaia a gas.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno e piatto doccia

L'Immobile S è nuovo, di recente realizzazione, realizzato con cura e con materiali di buona qualità ed è attualmente occupato dalla Sig.ra x x la quale ha dichiarato al CTU di aver acquistato e pagato l'immobile dalla XXXXXX con compromesso di vendita datato 14.12.2005.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 40, cortile interno, con sub 25 (scala B) e con cortile interno.

L'Immobile T è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano quarto della scala A (v. Allegato F6 e foto T), della superficie coperta di 82.66 mq e avente una superficie interna indivisa del grezzo di 73.71 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.88 ml.

Come possibile osservare nelle foto T allegate (da T01 a T06) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso blindato, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano ovunque i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre.

L'appartamento, il quale si affaccia su due fronti, via Grazia Deledda e cortile interno, è dotato di due balconi per una superficie utile complessiva di 22.35 mq, il primo della superficie di 15.44 mq (balcone 1, v. Allegato F6) si affaccia sulla via Grazia Deledda, e il secondo di 6.91 mq (balcone 2, v. Allegato F6) prospiciente sul cortile interno.

Sono del tutto assenti i tramezzi interni, gli intonaci interni, gli impianti, i massetti e i pavimenti interni e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 41, con la via Grazia Deledda, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 39.

L'Immobile T è libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

Immobile "U" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 41**, scala A, piano 4°)

L'Immobile U è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano quarto della scala A (v. Allegato F6 e foto T), della superficie coperta di 87.83 mq e avente una superficie interna del grezzo di 76.51 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di 2.80 ml.

Come possibile osservare nelle foto U allegate (da U01 a U12) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso blindato, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano ovunque i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre e alcuni tramezzi interni.

L'immobile è stato suddiviso nei seguenti vani: un vano di ingresso di 41.81 mq che probabilmente ospiterà il salone con l'angolo cottura, un secondo vano di 6.26 mq che probabilmente sarà destinato a servizio igienico e altri due vani di 13.72 e 11.30 mq e un disimpegno di 3.42 mq.

L'appartamento, il quale si affaccia su due fronti, via Grazia Deledda e cortile interno, è dotato di due balconi per una superficie utile complessiva di 19.97 mq, il primo della superficie di 15.01 mq (balcone 2, v. Allegato U11 e U12) si affaccia sulla via Grazia Deledda ed è completo di pavimento, mentre il secondo di 4.96 mq (balcone 1, v. Allegato F6 e foto U09 e U10) prospiciente sul cortile interno è privo di pavimentazione.

Sono del tutto assenti gli intonaci interni, gli impianti, i massetti e i pavimenti interni e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 40, la via Grazia Deledda, diversa proprietà (CU mappale 97, CT mappale 428) e cortile interno. L'Immobile u è libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

Immobile "V" (N.C.E.U. - Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 42**, scala A, piano 5°)

L'Immobile V è una unità immobiliare ad uso civile abitazione ultimato e utilizzato, anche se catastalmente è ancora accatastato come unità immobiliare in "corso di costruzione" (v. Allegato D18).

L'appartamento, posto al piano quinto della scala A (v. Allegato F7 e foto V), è composto da un soggiorno con angolo cottura di 26.18 mq (v. foto da V01 a V04), una camera di 14.86 mq (v. foto V05), un bagno di 4.17 mq (v. foto V06) e un balcone di 6.98 mq (v. foto V07 E V08), per una superficie utile interna di 45.21 mq, un'altezza interna variabile tra 2.56 ml e 3.63 ml (copertura a tetto) per una superficie coperta di 52.66 mq.

L'appartamento è ultimato in tutte le sue parti, dotato di pavimento e rivestimento dei bagni in piastrelle ceramiche, battiscopa, portoncino blindato, infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno, tutti gli impianti idrici ed elettrici sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a gas.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia e rivestimento alle pareti in piastrelle ceramiche di buona qualità (v. foto P09 e P10).

L'Immobile V è di recentissima realizzazione, realizzato con cura e con materiali di buona qualità ed è attualmente occupato dal Sig. x il quale dichiara al CTU di abitarlo in virtù di contratto d'affitto stipulato con il Sig. x x , il quale, sentito dal CTU, dichiara a sua volta di averlo acquistato dalla XXXXXX

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con sub 44, con sub 43, sub 26 (scala B), cortile interno.

Immobile "Z" (N.C.E.U. - Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 44**, scala A, piano 5°)

L'Immobile Z è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano quinto della scala A (v. Allegato F7 e foto Z), della superficie coperta di 82.81 mq e avente una superficie interna indivisa del grezzo di 73.70 mq per un'altezza interna variabile, sempre al grezzo, tra 2.60 e 3.56 ml (copertura a tetto).

Come possibile osservare nelle foto Z allegate (da Z01 a Z08) l'appartamento è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, il portoncino di ingresso blindato, gli infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane avvolgibili in pvc (mancano ovunque i cassonetti coprirulli), le soglie delle porte e delle finestre.

L'appartamento, il quale si affaccia su due fronti, via Grazia Deledda e cortile interno, è dotato di due balconi per una superficie utile complessiva di 22.28 mq, il primo della superficie di 15.39 mq (balcone 1, v. Allegato F7 e foto Z05 e Z06) si affaccia sulla via Grazia Deledda, e il secondo di 6.89 mq (balcone 2, v. Allegato F7 e foto Z07 e Z08) prospiciente sul cortile interno.

Sono del tutto assenti i tramezzi interni, gli intonaci interni, gli impianti, i massetti e i pavimenti interni e ogni altra opera che non sia semplicemente l'involucro esterno.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 45, con la via Grazia Deledda, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 43.

L'Immobile Z è libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX

Immobile "Y" (N.C.E.U. – Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 65**, piano interrato)

L'Immobile Y è una unità immobiliare in corso di costruzione posto al piano interrato con accesso dalle scale A e B (v. Allegato F1 e foto da Y01 a Y04) e dalla via Amelia Melis De Villa (v. foto Y13, X07, X08 e X16) attraverso il sub 4, bene comune non censibile. La superficie coperta dell'Immobile Y è di 491.30 mq (v. Allegato F1), per una superficie interna indivisa del grezzo di 463.30 mq per un'altezza interna, sempre al grezzo, di circa 3.70 ml.

Come possibile osservare nelle foto Y allegate l'immobile è in corso di costruzione, e sono presenti solamente le chiusure perimetrali, mentre non è presente alcun tipo di impianto.

L'Immobile Y è libero ed è posseduto dall'esecutato, XXXXXX, ed è in parte utilizzato quale deposito di attrezzature e materiali edili.

L'unità immobiliare confina con via Grazia Deledda, in senso antiorario, con proprietà xx (C.U. mappale 232) e sub 10, con cortile interno e con il sub 64, con scale B (sub 2) e A (sub 3).

Immobile "K1" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 49**, piano terra)

L'Immobile K1 è un posto auto ubicato al piano terra pilotis (v. Allegato F2 e foto K01). Il posto auto è pavimentato con battuto cementizio elicotterato, e ha una superficie catastale di 16.00 mq, confina con spazio di manovra per due lati (sub 55) e con il sub 50.

Si può accedere al posto auto, tramite gli spazi di manovra, sia dalla via Grazia Deledda che dal via A. Melis De Villa dai due cancelli carrabili.

L'Immobile K1, da quanto accertato durante i sopralluoghi, è libero ed è nella disponibilità dell'esecutato, la XXXXXX, utilizzato dai condomini dello stabile.

Immobile "K2" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 53**, piano terra)

L'Immobile K2 è un posto auto ubicato al piano terra pilotis (v. Allegato F2 e foto K02). Il posto auto è pavimentato con battuto cementizio elicoterato, e ha una superficie catastale di 30.00 mq, confina con spazio di manovra sub 1 e, in senso antiorario, con sub 63, sub 54, sub 55 e con spazio di manovra sub 55.

Si può accedere al posto auto, tramite gli spazi di manovra, sia dalla via Grazia Deledda che dal via A. Melis De Villa dai due cancelli carrabili.

L'Immobile K2 da quanto accertato durante i sopralluoghi è libero ed è nella disponibilità dell'esecutato, la XXXXXX, anche se non è escluso che venga utilizzato temporaneamente dai condomini dello stabile.

Immobile "K3" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 57**, piano terra)

L'Immobile K3 è un posto auto ubicato al piano terra pilotis (v. Allegato F2 e foto K03). Il posto auto è pavimentato con battuto cementizio elicoterato, e ha una superficie catastale di 19.00 mq, confina con spazio di manovra sub 56 e, in senso antiorario, con sub 58, via Grazia Deledda, proprietà x x (C.U. mappale 232).

Si può accedere al posto auto, tramite gli spazi di manovra, sia dalla via Grazia Deledda che dal via A. Melis De Villa dai due cancelli carrabili.

L'Immobile K3 da quanto accertato durante i sopralluoghi è libero ed è nella disponibilità dell'esecutato, la XXXXXX, anche se non è escluso che venga utilizzato temporaneamente dai condomini dello stabile.

Immobile "K4" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 58**, piano terra)

L'Immobile K4 è un posto auto ubicato al piano terra pilotis (v. Allegato F2 e foto K04). Il posto auto è pavimentato con battuto cementizio elicoterato, e ha una superficie catastale di 16.00 mq, confina con spazio di manovra sub 56 e, in senso antiorario, con sub 59, via Grazia Deledda e sub 57.

Si può accedere al posto auto, tramite gli spazi di manovra, sia dalla via Grazia Deledda che dal via A. Melis De Villa dai due cancelli carrabili.

L'Immobile K4 da quanto accertato durante i sopralluoghi è libero ed è nella disponibilità dell'esecutato, la XXXXXX, anche se non è escluso che venga utilizzato temporaneamente dai condomini dello stabile.

Immobile "K5" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 63**, piano terra)

L'Immobile K5 è un posto auto ubicato al piano terra pilotis (v. Allegato F2 e foto K05 e K06). Il posto auto è pavimentato con battuto cementizio elicoterato, e ha una superficie catastale di 18.00 mq, confina con spazio di manovra sub 1 e, in senso antiorario, con sub 31, sub 54 e sub 53.

Si può accedere al posto auto, tramite gli spazi di manovra, sia dalla via Grazia Deledda che dal via A. Melis De Villa dai due cancelli carrabili.

L'Immobile K5 da quanto accertato durante i sopralluoghi è libero ed è nella disponibilità dell'esecutato, la XXXXXX, anche se non è utilizzato temporaneamente dai condomini dello stabile.

6. ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI IGLESIAS

Presso il Comune di Iglesias ho potuto accertare che il fabbrico in cui sono inseriti gli immobili pignorati è stato edificato in virtù delle seguenti concessioni edilizie rilasciate alla XXXXXX

- Concessione Edilizia n. 115 del 09.05.2000 e progetto allegato (v. Allegato E1);
- Concessione Edilizia n. 171 del 19.06.2000 e progetto allegato (v. Allegato E2);
- Concessione Edilizia n. 024 del 22.01.2003 e progetto allegato (v. Allegato E3);
- Concessione Edilizia n. 033 del 24.03.2009 e progetto allegato (v. Allegato E4).

La Concessione Edilizia n. 115/2000 si riferisce alla realizzazione del corpo scala B, mentre la Concessione edilizia 171/2000 è relativa al corpo scala A.

La C.E. n. 24/03 è variante sia alla C.E. 115/00 che alla C.E.171/00.

La Concessione Edilizia n. 33/2009 costituisce variante alle precedenti (115/2000 e 24/2003) e riguarda solamente il primo piano della scala B.

I lavori ebbero inizio nel dicembre del 2000 come da comunicazione di inizio dei lavori del 20.12.2000 prot. 36915 (v. Allegato E5), indicando solamente quale C.E. di riferimento la n. 171/00. Non viene citata la C.E. 115/00.

Attualmente i lavori non sono stati ancora portati a termini, anche se l'intera struttura e l'involucro esterno sono stati completati, ma non è stato possibile accertare con sicurezza la data in cui detto involucro, compresa la posa degli infissi esterni, sia stato completato.

Negli Allegati E3 e E4 sono state riprodotte le intere tavole progettuali allegate alle concessioni 24/03 e 33/09, mentre negli Allegati E1 e E2 sono stati riportati solo i frontespizi delle tavole, in quanto queste superate dall'approvazione delle concessioni di variante successive, ma comunque in possesso del CTU e disponibili in qualunque momento per eventuali consultazioni.

Il fabbricato ricadeva e ricade in zona "B2" del piano regolatore generale.

7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA E DELLA SANABILITÀ DEGLI ABUSI EVENTUALMENTE RISCONTRATI E DEI COSTI RELATIVI.

7.1 Premessa alla verifica della regolarità urbanistica

Considerata che sono stati riscontrate delle difformità negli immobili in oggetto, e considerata la notevole mole di documentazione da esaminare e il numero considerevole degli immobili da analizzare, si riporta per maggiore chiarezza e a scopo propedeutico, il quadro normativo di riferimento per la verifica della sanabilità degli abusi riscontrati.

In data 25 Novembre 2003 nella Gazzetta Ufficiale N. 274 veniva pubblicato, ed entrava in vigore, il decreto legge 30 settembre 2003 n. 269, il quale veniva convertito con la legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326.

All'art. 25 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, si dispone che:

“Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.”

L'art. 40 delle L. 47/85 e s.m.i., ultimo comma, dispone che:

“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi

giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."

Considerato che gli abusi sono sanabili solo se le ragioni del credito per cui si procede sono antecedenti il 25 Novembre 2003, data di entrata in vigore del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269, è necessario verificare la data delle ragioni del credito.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, che ha dato origine il presente procedimento esecutivo vengono citate, quali ragioni del credito, il contratto condizionato di mutuo fondiario stipulato in data 2 novembre 2000 e il contratto condizionato di mutuo fondiario stipulato in data 27 gennaio 2004, il primo antecedente e il secondo successivo alla data del 25 Novembre 2003 di entrata in vigore del Decreto Legge 269/03.

Pur essendo materia squisitamente giuridica, nella quale il sottoscritto CTU non è titolato e chiamato a dare risposta, al solo fine di procedere nella stesura della presente e per dare risposta ai quesiti posti, verrà considerata la ragione del credito antecedente l'entrata in vigore del D.L. 269/03, per cui si ritiene superato il primo termine temporale essenziale per la sanabilità delle difformità riscontrate.

Il secondo vincolo temporale, posto dalla normativa vigente, consiste nella assoluta necessità che le opere abusive, eventualmente riscontrate, risultino ultimate entro il 31 marzo 2003.

I lavori ebbero inizio alla fine del dicembre del 2000, comunicazione di inizio dei lavori del 06.12.2000, prot. 36915 del 20.12.2000 (v. Allegato E5), ma non è stata stabilita la data in cui è stato completato l'involucro esterno, compresi gli infissi.

L'arco temporale tra l'inizio dei lavori, 06 dicembre 2000, e il 31 marzo 2003 è pari a 2 anni tre mesi e 25 giorni, non sufficientemente ampio per consentire al CTU di affermare con assoluta certezza che sia stato possibile ultimare l'involucro del fabbricato in tale lasso di tempo, anche se con un'organizzazione del cantiere accurata ed esente da imprevisti, avrebbe potuto renderlo possibile.

Nel proseguo della relazione, quando verrà indicata la sanabilità degli abusi ai sensi dei capi IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i., si intenderà sempre una sanabilità sub condizione, ovvero sempre se sarà possibile dimostrare che la chiusura dell'involucro edilizio in oggetto, per ogni singolo immobile, sia avvenuta entro il 31.03.2003.

Considerato che gli abusi riscontrati, come verrà ampiamente descritto di seguito, a meno della chiusura di tre verande che costituiscono aumento di volume e di superficie utile, consistono nella diversa dimensione esterna degli infissi e che nella quasi totalità dei casi potranno essere comunque sanati con l'applicazione di quanto disposto dall'art. 13 della legge 47/85.

Nei casi in cui tale accertamento di conformità (art 13 L. 47/85) non fosse applicabile, si dovrà provvedere a verificare di volta in volta in quale data l'abuso (la posa degli infissi difformi), è stato realizzato.

La dimensione degli infissi raramente viene verificata in sede di sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità o agibilità, e raramente viene riscontrato e indicato come abuso, a meno di una macroscopica ed evidente differenza tra progetto e stato di fatto, soprattutto perché normalmente gli infissi nella realtà hanno dimensioni maggiori di quanto previsto in progetto.

Nella fattispecie quasi tutti gli infissi hanno dimensioni minori rispetto a quanto

indicato in progetto, difformità che oltre a costituire modifica dei prospetti, generalmente soggetta a concessione edilizia, vanno ad incidere sulla superficie aeroilluminante, che per norma di legge, per ambienti d'abitazione, non può essere inferiore ad 1/8 della superficie del vano che serve.

Le tipologie degli abusi previste dalla normativa attualmente in vigore sono le seguenti:

Tipologia 1 *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;*

Tipologia 2 *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento;*

Tipologia 3 *Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;*

Tipologia 4 *Opere di restauro e risanamento conservativo come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;*

Tipologia 5 *Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;*

Tipologia 6 *Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.*

Tutte le difformità riscontrate rientrano nella **tipologia 1** (chiusura delle verande ovvero *“Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*) e nella **tipologia 6** (diversa dimensione e ubicazione degli infissi esterni ovvero *“opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”*).

Per la Tipologie 1 l'oblazione viene stabilita in 100.00 euro/mq di superficie complessiva abusiva, data dalla superficie utile residenziale più il 60% della superficie non residenziale (superficie ragguagliata).

Per la Tipologie 6 l'oblazione viene stabilita forfetariamente pari a 516.00 euro.

Per quanto riguarda l'anticipazione degli oneri concessori questi vengono calcolati, per tutte le tipologie di abuso, in funzione della superficie complessiva abusiva, data dalla superficie utile residenziale più il 60% della superficie non residenziale (superficie ragguagliata), con la differenziazione in funzione del numero di abitanti del comune in cui ricadono gli abusi e in funzione di due macrotipologie. Considerato che Iglesias ricade nella fascia dei comuni con un numero di abitanti compreso tra 10'001 e 100'000 si ha che l'importo unitario dell'anticipazione sugli oneri concessori è pari a 55.00 euro/mq.

Tutti gli abusi accertati rientrano nelle limitazioni dimensionali previste dalla Legge nazionale e dalla normativa regionale, pertanto risultano sotto questo punto di vista tutti sanabili.

7.2 Determinazione degli abusi e calcolo dei costi della sanatoria.

Dal confronto tra i progetti allegati alle concessioni edilizie e quanto potuto accertare in sito si rileva che l'ingombro in pianta dell'edificio rispetta le previsioni progettuali, a meno di piccole differenze che rientrano nelle tolleranze previste nell'attività edilizia.

Anche le altezze interne delle abitazioni, a meno di lievi differenze dell'ordine di uno o due centimetri, rientrano nelle previsioni progettuali, sia per gli appartamenti finiti, i quali hanno un'altezza interna di 270-272 cm, sia per gli appartamenti al grezzo, in quali hanno altezze lorde comprese tra 280 e 287, le quali, una volta realizzato l'intonaco interno e i massetti e pavimenti, dovrebbe rientrare nelle previsioni progettuali a meno delle citate tolleranze.

Appare evidente che se la dimensione interna dei locali è conforme alle previsioni progettuali (270 cm circa), questo non accade per quanto riguarda lo spessore complessivo dei solai, i quali superano sempre lo spessore indicato in progetto pari a 20 cm. Tale difformità, presente nel 99% dei fabbricati esistenti, non viene, per consuetudine consolidata, verificata e di conseguenza considerata quale aumento di volume, anche se lo è a tutti gli effetti.

Tale difformità è comunque eventualmente condonabile considerato che la struttura molto probabilmente è stata ultimata prima del 31.03.2003 e considerato che i volumi eventualmente da condonare (3-4% circa del totale) sono abbondantemente inferiori ai limiti massimi condonabili (30% della normativa nazionale e 25% della normativa regionale).

Sostanzialmente le difformità macroscopiche riscontrate riguardano aumenti di volume in tre appartamenti ovvero l'Immobile D (sub 83), Immobile G (sub 19) e l'Immobile I (sub 22).

Come citato gli infissi esterni sono nella quasi totalità più piccoli delle previsioni

progettuali, in particolare le portefinestre hanno un'altezza di circa 217 (± 2 cm) contrariamente al valore di 230 indicato in progetto, mentre le finestre hanno un'altezza di circa 130 cm (± 2 cm) contrariamente al valore di 140 indicato in progetto, e le larghezze sono anch'esse inferiori.

Nel piano 5° mansardato l'altezza indicata in progetto delle portefinestre è di 210 cm mentre nella maggior parte dei casi hanno un'altezza di 192 cm (± 2 cm) mentre le finestre hanno un'altezza di circa 110 cm (± 2 cm) contrariamente al valore di 130 indicato in progetto.

Considerato che le altezze sono in tutti i casi inferiori, nel proseguo della relazione verranno riportate solo le difformità riscontrate nelle larghezze degli infissi. Si omette di citare la dimensione reale degli infissi e la dimensione prevista in progetto, dati che comunque sono disponibili in quanto tutte le larghezze delle finestre sono state misurate.

La sanabilità di tali difformità sono possibili con l'accertamento di conformità secondo quanto stabilito dall'art. 13 della Legge 47/85 e s.m.i. se la superficie dell'infisso, o degli infissi nel loro complesso, è tale da superare il valore di 1/8 della superficie del vano.

Tale difformità, come precedentemente detto, nel caso venisse accertato in via definitiva che l'involucro dell'immobile è stato terminato entro il 31.03.2003, potrà comunque essere sanata in tutti i casi in base alle disposizioni di cui ai capi IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e s.m.i..

In entrambi i casi il costo della sanatoria, comprensivo oblazione e/o sanzione e spese tecniche, si stima pari a **1'500.00 euro**.

Di seguito si riporta per ogni singolo immobile, una descrizione degli abusi accertati, la loro consistenza, la tipologia alla quale appartengono ed infine il calcolo dei costi necessari per la loro sanatoria.

Immobile "A" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 12**, scala B, piano 1°)

L'immobile A, rustico da completare, è conforme alle Concessioni Edilizie 24/03 e 33/09 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 2, 4 e 7 (v. Allegato F8).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00**.

Immobile "B" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 13**, scala B, piano 1°)

L'immobile B, rustico da completare, è conforme alle Concessioni Edilizie 24/03 e 33/09 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 1 e 4 (v. Allegato F8).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00**.

Immobile "C" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 82**, scala B, piano 1°)

L'immobile C, rustico da completare, è conforme alle Concessioni Edilizie 24/03 e 33/09 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 2 e 3 (v. Allegato F8).

Considerato che le superfici aeroilluminanti nel vano 1 sono di molto inferiori ad 1/8 della superficie di calpestio, la difformità potrebbe non essere sanabile ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, ma eventualmente sanabile ai sensi delle disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni.

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00**.

Immobile "D" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 83**, scala B, piano 1°)

L'immobile D, appartamento terminato, è conforme alle Concessioni Edilizie 24/03 e 33/09 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 2 e 4 (v. Allegato F8) e per la chiusura del balconcino, attualmente veranda chiusa con aumento di superficie utile per 3.29 mq.

La chiusura del balconcino rientra nella Tipologia 1 per la quale è prevista un'oblazione di 100.00 euro/mq e anticipazione di oneri concessori per 55.00 euro/mq, per un totale complessivo di 509.95 euro [3.29 mq x (100.00+55.00) euro/mq].

Tali abusi sono sanabili ai sensi delle disposizioni di cui ai capi IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni con un costo complessivo di **2'000.00 euro**.

Immobile "E" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 67**, scala B, piano 2°)

L'immobile E, ufficio ultimato, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della minore altezza degli infissi esterni (v. Allegato F9).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00**

Immobile "F" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 18**, scala B, piano 2°)

L'immobile F, ufficio ultimato, differisce dalla Concessioni Edilizia 24/03 per la diversa distribuzione interna, in quanto è attualmente un ufficio monovano rispetto al bivano ad uso residenza delle previsioni progettuali e per la diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 2 e 3 (v. Allegato F9).

La diversa distribuzione degli spazi interni sono meramente "opere interne", e la destinazione ad ufficio (attualmente studio professionale) è compatibile con la destinazione residenziale, che la comprende. Pertanto gli abusi riscontrati potrebbero essere sanati ai sensi dell'art. 13 e/o dei capi IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni.

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00**

Immobile "G" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 19**, scala B, piano 2°)

L'immobile G, appartamento terminato, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per l'infisso 4 (v. Allegato F9) e per la chiusura del balconcino, con aumento di superficie utile per 3.00 mq.

La chiusura del balconcino rientra nella Tipologia 1 per la quale è prevista un'oblazione di 100.00 euro/mq e anticipazione di oneri concessori per 55.00 euro/mq, per un totale di 465.00 euro [3.00 mq x (100.00+55.00)euro/mq].

Tali abusi sono sanabili ai sensi delle disposizioni di cui ai capi IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni con un costo complessivo di **2'000.00 euro**.

Immobile "H" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 21**, scala B, piano 3°)

L'immobile H, rustico da completare, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 1 e 4 (v. Allegato F10).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00**.

Immobile "I" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 22**, scala B, piano 3°)

L'Immobile I, appartamento terminato, è conforme alle Concessioni Edilizie 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza degli infissi 2, 4, 5 e 6 (v. Allegato F10) e per la chiusura del balconcino, attualmente veranda chiusa con aumento di superficie utile per 3.00 mq.

La chiusura del balconcino rientra nella Tipologia 1 per la quale è prevista un'oblazione di 100.00 euro/mq e anticipazione di oneri concessori per 55.00 euro/mq, per un totale complessivo di 465.00 euro $[3.00 \times (100.00 + 55.00)]$.

Tali abusi sono sanabile ai sensi delle disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni con un costo complessivo di **2'000.00 euro**.

Immobile "L" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 24**, scala B, piano 4°)

L'immobile L, rustico da completare, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 1 e 4 (v. Allegato F11).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00**.

Immobile "M" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 28**, scala A, piano 1°)

L'immobile M, rustico da completare, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 4,5 e 6 (v. Allegato F3).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00**.

Immobile "N" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 29**, scala A, piano 1°)

L'immobile N, rustico da completare, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 3 e 4 (v. Allegato F3).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00.**

Immobile "O" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 30**, scala A, piano 1°)

L'immobile O, rustico da completare, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 2,4,5 e 6 (v. Allegato F3).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00.**

Immobile "P" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 62**, scala A, piano 2°)

L'Immobile P, appartamento per civile abitazione, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 2,4,5 e 6 (v. Allegato F4).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00.**

Immobile "Q" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 35**, scala A, piano 3°)

L'Immobile Q, appartamento finito, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 1, 2, 3 e 4 (v. Allegato F5), inoltre vi sono delle modifiche delle partizioni interne in quanto non è stato realizzato l'antibagno e/o disimpegno. Il bagno andrebbe disimpegnato dagli altri vani e

non potrebbe comunicare direttamente con questi. La sanatoria relativa alla difformità degli infissi esterni ha un costo che si stima in euro 1'500.00.

Per quanto riguarda della difformità relativa all'assenza del disimpegno questa non può essere sanata ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 in quanto le norme igieniche non consentono la comunicazione diretta dei bagni con i vani d'abitazione, anche se nella stessa scala del medesimo fabbricato, esattamente l'appartamento omologo al quinto piano (v. Allegato E3, Tavola 1 Variante alla C.E. 171/2000), ciò è stato permesso e approvato, pertanto si suppone che l'Amministrazione Comunale di Iglesias sia dell'avviso che tale layout interno sia consentito.

Tale abuso rientra comunque nella Tipologia 1 per la quale è prevista un'oblazione forfetaria di 516.00 euro, pertanto il costo complessivo delle sanatorie si stima in **euro 2'000.00**.

Immobile "R" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 37**, scala A, piano 3°)

L'Immobile R, appartamento in corso di costruzione, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per l'infisso 4 (v. Allegato F5). Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00**.

E' opportuno notare che nella Tavola 3 - Variante alla C.E. 171/2000, allegata alla C.E. 24/03 (v. Allegato E3), non sono stati riprodotti balconi lungo la via Grazia Deledda, il quale è chiaramente un refuso grafico in quanto sono correttamente riportati nella tavola relativa ai prospetti.

Immobile "S" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 39**, scala A, piano 4°)

L'immobile S, appartamento per civile abitazione, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 2, 3, 4, 5 (v. Allegato F6).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00.**

Immobile "T" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 40**, scala A, piano 4°)

L'immobile T, rustico da completare, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 3 e 4 (v. Allegato F6).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00.**

Immobile "U" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 41**, scala A, piano 4°)

L'immobile U, appartamento finito al 95%, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per gli infissi 2, 4, 5 e 6 (v. Allegato F6).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00.**

Immobile "V" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 42**, scala A, piano 5°)

L'immobile V, appartamento per civile abitazione, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni e della diversa posizione della porta di accesso a bagno, il quale in progetto comunicava direttamente con la camera da letto mentre è ora comunicante con il soggiorno-a.c. (v. Allegato F7).

Come detto per l'Immobile R, si suppone che l'Amministrazione Comunale di Iglesias sia dell'avviso che tale layout interno sia consentito.

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00.**

Immobile "Z" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 44**, scala A, piano 5°)

L'immobile Z, rustico da completare, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03 a meno della diversa dimensione degli infissi esterni, con minore altezza per tutti e diversa larghezza per l'infisso 3 (v. Allegato F7).

Il costo della sanatoria si stima in **euro 1'500.00**.

Immobile "Y" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 65**, piano interrato)

L'immobile Y, rustico da completare, è conforme alla Concessione Edilizia 24/03, non sono presenti partizioni interne e gli infissi esterni. L'altezza attuale di 3.70 ml è al grezzo, pertanto al finito si suppone sia agevolmente rispettata l'altezza interna di 3.50 ml prevista in progetto.

Immobile "K1" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 49**, piano terra-pilotis)

Parcheggio in piano pilotis, non rilevabili difformità.

Immobile "K2" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 53**, piano terra-pilotis)

Parcheggio in piano pilotis, non rilevabili difformità.

Immobile "K3" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 57**, piano terra-pilotis)

Nel progetto allegato alla concessione edilizia 24/03 (v. Allegato F3, Tavola 1– Variante alla C.E. 171/2000) sull'area dove ricade il posto auto contrassegnato con il sub 57 (immobile K3) era previsto un locale magazzino, il quale non è mai stato realizzato, pertanto non sono presenti difformità che necessitano di essere sanate.

Immobile "K4" (N.C.E.U.– Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 58**, piano terra-pilotis)

Nel progetto allegato alla concessione edilizia 24/03 (v. Allegato F3, Tavola 1–

Variante alla C.E. 171/2000) su parte dell'area dove ricade il posto auto contrassegnato con il sub 58 (immobile K4) era previsto un locale magazzino, il quale non è mai stato realizzato, pertanto non sono presenti difformità che necessitano di essere sanate.

Immobile "K5" (N.C.E.U. – Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 63**, piano terra-pilotis)

Parcheggio in piano pilotis, non rilevabili difformità.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI

8.1 Criterio di stima

Nel caso specifico si ritiene adeguata la stima a valore di mercato, che la moderna dottrina dell'estimo ammette nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

8.2 Inquadramento urbanistico

La via Grazia Deledda è una traversa della via Cattaneo, una delle vie principali del comune di Iglesias, è di fatto al centro dell'abitato del comune di Iglesias.

La zona è interamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi di quartiere, uffici pubblici, banche, scuole, negozi, supermercati e mercati rionali, ed è ottimamente servita dai mezzi pubblici.

Nonostante il comune di Iglesias abbia negli ultimi decenni espanso il proprio centro abitato verso la sua periferia con zone di espansione residenziali di qualità, il centro ha comunque mantenuto una sua decorosa qualità urbanistica.

Proprio per le sue caratteristiche di centralità e la tranquillità dal punto di vista abitativo, è un'area che riveste ancora sufficiente interesse commerciale e gli immobili in essa ricadenti, riscuotono una buona appetibilità nel mercato immobiliare.

8.3 Determinazione dei valori unitari e dei coefficienti correttivi

Tipologie commerciali

L'insieme dei beni immobili da stimare comprende le seguenti tipologie:

- a) appartamenti, in edificio multipiano, destinazione abitazione/ufficio (destinazioni urbanistiche compatibili e surrogabili tra loro), nuovi mai utilizzati;
- b) appartamenti in edificio multipiano, destinazione abitazione/ufficio, usati ma di recentissima realizzazione, con vetustà inferiore ai 5 anni;
- c) appartamenti in edificio multipiano, destinazione abitazione/ufficio, al grezzo, ovvero nella fattispecie tra le opere ultimate comprendete solamente le strutture portanti, le chiusure perimetrali (murature e infissi), e tutte le parti condominiali, intonaci e rifiniture esterne.
- d) locali ad uso deposito, garage o simili, al grezzo (solo strutture portanti e involucro esterno senza infissi), in piani interrati con superfici utili comprese tra 400 mq e 600 mq;
- e) posti auto in piano pilotis.

Ricerca di mercato, valori di riferimento

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte al paragrafo 5, tenuto conto di quanto riportato nei paragrafi che precedono, ed in seguito ad accurate indagini presso proprietari, imprenditori, tecnici, immobiliare e facendo ricorso alla propria personale conoscenza ultradecennale del mercato immobiliare, è stato possibile individuare i più probabili valori di mercato unitari, che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze.

La ricerca di mercato, effettuata presso il mercato immobiliare della zona in oggetto, condotta avendo come riferimento comparativo le tipologie suindicate, ha prodotto i seguenti valori medi per mq commerciale:

- a) per appartamenti in fabbricati multipiano, nuovi (tipologia a), con superficie

compresa tra 60-90 mq, con livello di finiture normale (media/buona), piano alto (esclusi primo e ultimo piano o attico), è stato individuato il valore medio per mq di superficie commerciale pari a di 1400 euro/mq;

b) per appartamenti in fabbricati multipiano, di recentissima realizzazione (tipologia b), con vetustà di circa 5 anni, con livello di finiture normale (media/buona), stato di conservazione normale, con superficie compresa tra 60-90 mq, piano alto (esclusi primo e ultimo piano o attico), stato di conservazione è stato individuato il valore medio per mq di superficie commerciale pari a di 1120 euro/mq;

c) per gli appartamenti in edificio multipiano, destinazione abitazione/ufficio, al grezzo (tipologia c) la ricerca di mercato è stata condotta attraverso la ricerca del costo di costruzione per mq commerciale necessario per ultimare gli appartamenti al grezzo al fine di ricondurli alla tipologia a) (appartamenti nuovi). Il costo di costruzione (ovvero di ultimazione) da ricercare deve tener conto dell'acquisto dell'immobile da parte di acquirenti ai pubblici incanti, pertanto un costo di ultimazione degli immobili effettuato in assenza di economie di scala e in edifici già ultimati con la ovvia difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali in cantiere e all'interno degli appartamenti, degli orari di lavori ridotti per impossibilità di operare in condomini in determinati orari e a tutti i disagi a cui si va incontro nell'ultimazioni di appartamenti in fabbricati parzialmente già abitati. La ricerca accurata condotta ha prodotto un valore medio del costo di ultimazione pari a 600 euro/mq comprensivo di materiali, manodopera, trasporti e noli, spese generali, utili di impresa, oneri derivanti da progettazione, direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza e spese accessorie.

Pertanto il valore degli appartamenti al grezzo sarà pari a 800 euro per mq commerciale, ottenuto sottraendo dal valore del nuovo precedentemente stimato pari a 1400 euro/mq, il costo di ultimazione stimato in 600 euro/mq.

- d) per i locali ad uso deposito, garage o simili, al grezzo (tipologia d) è stato individuato il valore medio per mq di superficie coperta pari a 400 euro/mq;
- e) per i posti auto in piano pilotis, della dimensione media di 16 mq, è stato individuato il valore medio a corpo di 7'200 euro pari a circa 450 euro/mq.

Coefficienti correttivi

Considerato che i valori unitari come sopra determinati riguardano situazioni medie normali, è necessario introdurre dei coefficienti correttivi nei singoli casi che di seguito verranno esaminati al fine di ricondurre i valori "medi normali" alle singole situazioni specifiche di ogni singolo immobile.

Sono stati individuati pertanto dei coefficienti correttivi per ogni singola caratteristica intrinseca del bene immobile da stimare, da applicarsi ai valori unitari di riferimento, assegnando sempre il valore unitario alla condizione media di stima.

Tutti i coefficienti di seguito riportati si riferiscono, caso per caso, e se pertinenti, agli appartamenti nuovi, usati o da ultimare, ad eccezione dell'ultimo coefficiente che è riferito ai soli posti auto.

Per quanto riguarda il locale al piano interrato, essendo l'unico di tale tipologia da stimare, non è palesemente necessario adottare coefficienti correttivi.

Coefficiente di piano (C_{pi})

Tiene conto della variazione del prezzo degli immobili in funzione della posizione all'interno del fabbricato, come di seguito si riporta:

C_{p1} 1° piano	coeff.	0.975
C_{p2} 2° - 3° piano	coeff.	1.000
C_{p3} 4° piano	coeff.	1.025
C_{p4} 5° piano	coeff.	1.050

Coefficiente di superficie (C_{si})

Tiene conto della variazione del prezzo unitario degli immobili in funzione della categoria di superficie al quale appartiene, come di seguito si riporta:

C_{s1}	superficie coperta fino a 60 mq	coeff.	1.05
C_{s2}	superficie coperta tra 60 m e 90 q	coeff.	1.00
C_{s3}	superficie coperta tra 90 m e 120 q	coeff.	0.95

Coefficiente di esposizione (C_{ei})

Tiene conto della variazione del prezzo degli immobili in funzione dell'esposizione all'interno dell'insieme dello specifico complesso immobiliare, come di seguito si riporta:

C_{e1}	Via Grazia Deledda Nord, 2 fronti	coeff.	1.000
C_{e2}	Via Grazia Deledda sud, 2 fronti	coeff.	1.020
C_{e3}	Interno cortile prospetto Nord, 1 fronte	coeff.	0.980
C_{e4}	Interno cortile prospetto Sud, 1 fronte	coeff.	0.980
C_{e5}	Interno cortile prospetti Nord e Sud, 2 fronti	coeff.	1.000
C_{e6}	Via A. Melis De Villa, esposizione Sud-Ovest 3 fronti	coeff.	1.075
C_{e7}	Via A. Melis De Villa, esposizione Sud-Est 2 fronti	coeff.	1.030
C_{e8}	Via A. Melis De Villa, esposizione Sud-Est 1 fronti	coeff.	1.020

Coefficiente di livello di finiture (C_{qi})

Tiene conto della variazione del prezzo degli immobili in funzione del livello di finiture, come di seguito si riporta:

C_{q1}	Qualità normale	coeff.	1.00
C_{q2}	Qualità superiore (parquet e finiture di qualità superiore)	coeff.	1.10

Coefficiente di stato di conservazione e manutenzione (C_{ci})

Tiene conto della variazione del prezzo degli immobili in funzione dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, come di seguito si riporta:

C_{c1}	Stato di conservazione normale	coeff.	1.000
C_{c2}	Stato di conservazione ottimo (appartamento poco usato)	coeff.	1.100
C_{c3}	Stato di conservazione eccellente (pari al nuovo)	coeff.	1.125

Coefficiente di superficie posti auto (C_{spi})

Tiene conto della variazione del prezzo unitari per mq catastale dei posti auto in funzione della categoria di superficie al quale appartiene, come di seguito si riporta:

C_{sp1}	superficie catastale fino a 20 mq	coeff.	1.00
C_{sp2}	superficie catastale tra 20 m e 40 q	coeff.	0.90

Ai valori così corretti verranno applicate delle maggiorazioni e sottrazioni quali ad esempio eventuali rifiniture particolari, oneri di sanatoria, o maggiorazioni e/o riduzioni non diversamente valutabili.

8.4 Stima dei beni.

Di seguito si riporta la stima dei singoli beni secondo i criteri su riportati.

Immobile "A"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 12**, ubicato al piano primo della scala B del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'immobile confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 13 e con cortile interno su tre lati e con il sub 83.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	119.26
Superficie utile balconi mq:	20.25
Superficie commerciale convenzionale = $(119.26 + 0.25 \times 20.25)$ mq:	124.32

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano primo):	0.975
Coefficiente di superficie (tra 90 mq e 120 mq)	0.975
Coefficiente di esposizione (via A. Melis De villa 3 fronti SO)	1.075
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(0.975 \times 0.975 \times 1.075 \times 1.000)$:	1.022

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	124.32
Coefficiente correttivo globale:	1.022
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 124.32 \text{ mq} \times 1.022)$ euro:	101'636.26
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	100'136.26
Valore in cifra tonda euro:	100'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 97'000.00 e 103'000.00 euro.

Immobile "B"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 13**, ubicato al piano primo della scala B del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 82, con cortile interno, con proprietà x (C.U. mappale 232), cortile interno e sub 12.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	89.37
Superficie utile balconi mq:	13.96
Superficie commerciale convenzionale = $(89.37 + 0.25 \times 13.96)$ mq:	92.86

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano primo):	0.975
Coefficiente di superficie (tra 60 mq e 90 mq)	1.000
Coefficiente di esposizione (via A. Melis De villa 2 fronti SE)	1.030
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(0.975 \times 1.000 \times 1.030 \times 1.000)$:	1.004

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	92.86
Coefficiente correttivo globale:	1.004
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 92.86 \text{ mq} \times 1.004)$ euro:	74'603.72
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	73'103.72
Valore in cifra tonda euro:	73'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 71'000.00 e 75'000.00 euro.

Immobile "C"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 82**, ubicato al piano primo della scala B del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'Immobile C confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 13, con cortile interno, cortile interno, con sub 28 (scala A) e con il sub 83.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq: 48.01

Superficie utile balconi mq: 6.75

Superficie commerciale convenzionale = $(48.01 + 0.25 \times 6.75)$ mq: **49.70**

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano primo): 0.975

Coefficiente di superficie (fino a 60 mq) 1.050

Coefficiente di esposizione (Interno cortile prospetto sud, 1 fronte) 0.980

Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione) 1.000

Coefficiente correttivo globale $(0.975 \times 1.050 \times 0.980 \times 1.000)$: **1.003**

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq: 800.00

Superficie commerciale convenzionale mq: 49.70

Coefficiente correttivo globale: 1.003

Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 49.70 \text{ mq} \times 1.003)$ euro: 39'890.21

A tale valore va aggiunta un valore di 7'000.00 euro per tener conto della presenza dei tramezzi, degli intonaci e di parte degli impianti per un valore corretto di:

Valore in cifra tonda corretto euro $(39'890.21 + 7'000.00)$: 46'890.21

A detrarre costi della sanatoria euro: 1'500.00

Valore al netto della sanatoria euro: 45'390.21

Valore in cifra tonda euro: 45'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 43'000.00 e 47'000.00 euro.

Immobile "D"

Unità immobiliare ad uso ufficio in Iglesias (categoria catastale A10) completamente ultimato ed attualmente utilizzato come abitazione, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 83**, ubicato al piano primo della scala B del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'Immobile D confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 82, con sub 28 (scala A), con cortile interno e con il sub 12.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	54.97
Superficie utile balconi mq:	7.72
Superficie commerciale convenzionale = $(54.97 + 0.25 \times 7.72)$ mq:	56.90

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano primo):	0.975
Coefficiente di superficie (fino a 60 mq)	1.050
Coefficiente di esposizione (Interno cortile prospetto nord, 1 fronte)	0.980
Coefficiente livello di finitura (Qualità superiore)	1.100
Coefficiente stato di conservazione (pari al nuovo)	1.125
Coefficiente correttivo globale $(0.975 \times 1.050 \times 0.980 \times 1.100 \times 1.125)$:	1.242

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio appartamento recente in euro/mq:	1'120.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	56.90
Coefficiente correttivo globale:	1.242
Valore venale dell'immobile = $(1'120.00 \text{ €/mq} \times 56.90 \text{ mq} \times 1.242)$ euro:	79'121.68
A detrarre costi della sanatoria euro:	2'000.00
Valore al netto della sanatoria euro:	77'121.68
Valore in cifra tonda euro:	77'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 74'000.00 e 80'000.00 euro.

Immobile "E"

Unità immobiliare ad uso ufficio in Iglesias (categoria catastale A10), distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 67**, ubicato al piano secondo della scala B del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 17, proprietà x (C.U. mappale 232), cortile interno e sub 15.

superficie coperta di 45.18 mq un balcone di 7.33 mq.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq: 45.18

Superficie utile balconi mq: 7.33

Superficie commerciale convenzionale = $(45.18 + 0.25 \times 7.33)$ mq: **47.01**

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano secondo): 1.000

Coefficiente di superficie (fino a 60 mq) 1.050

Coefficiente di esposizione (Via A. Melis De Villa, SE, 1 fronte) 1.020

Coefficiente livello di finitura (Qualità normale) 1.000

Coefficiente stato di conservazione (poco usato) 1.100

Coefficiente correttivo globale $(1.000 \times 1.050 \times 1.020 \times 1.000 \times 1.100)$: **1.178**

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio appartamento recente in euro/mq: 1'120.00

Superficie commerciale convenzionale mq: 47.01

Coefficiente correttivo globale: 1.178

Valore venale dell'immobile = $(1'120.00 \text{ €/mq} \times 47.01 \text{ mq} \times 1.178)$ euro: 62'028.38

A detrarre costi della sanatoria euro: 1'500.00

Valore al netto della sanatoria euro: 60'528.38

Valore in cifra tonda euro: **60'500.00**

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 59'000.00 e 62'000.00 euro.

Immobile "F"

Unità immobiliare ad uso ufficio in Iglesias (categoria catastale A10), distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 18**, ubicato al piano secondo della scala B del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 19, con sub 32 (scala A), con cortile interno e con il sub 17.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	45.74
Superficie utile balconi mq:	6.68
Superficie commerciale convenzionale = $(45.74 + 0.25 \times 6.68)$ mq:	47.41

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano secondo):	1.000
Coefficiente di superficie (fino a 60 mq)	1.050
Coefficiente di esposizione (Interno cortile, prospetto sud, 1 fronte)	0.980
Coefficiente livello di finitura (Qualità superiore)	1.100
Coefficiente stato di conservazione (poco usato)	1.100
Coefficiente correttivo globale $(1.000 \times 1.050 \times 0.980 \times 1.100 \times 1.100)$:	1.245

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio appartamento recente in euro/mq:	1'120.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	47.41
Coefficiente correttivo globale:	1.245
Valore venale dell'immobile = $(1'120.00 \text{ €/mq} \times 47.41 \text{ mq} \times 1.245)$ euro:	66'113.28
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	64'613.28
Valore in cifra tonda euro:	64'500.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 63'000.00 e 66'000.00 euro.

Immobile "G"

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (categoria catastale A3) completamente ultimato, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 19**, ubicato al piano secondo della scala B del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 18, con sub 31 (scala A) e con cortile interno e con il sub 15.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	57.93
Superficie utile balconi mq:	7.72
Superficie commerciale convenzionale = $(57.93 + 0.25 \times 7.72)$ mq:	59.86

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano secondo):	1.000
Coefficiente di superficie (fino a 60 mq)	1.050
Coefficiente di esposizione (Interno cortile prospetto nord, 1 fronte)	0.980
Coefficiente livello di finitura (Qualità normale)	1.000
Coefficiente stato di conservazione (normale)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.000 \times 1.050 \times 0.980 \times 1.000 \times 1.000)$:	1.029

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio appartamento recente in euro/mq:	1'120.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	59.86
Coefficiente correttivo globale:	1.029
Valore venale dell'immobile = $(1'120.00 \text{ €/mq} \times 59.86 \text{ mq} \times 1.029)$ euro:	68'987.45
A detrarre costi della sanatoria euro:	2'000.00
Valore al netto della sanatoria euro:	66'987.45
Valore in cifra tonda euro:	67'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 65'000.00 e 69'000.00 euro.

Immobile "H"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 21**, ubicato al piano terzo della scala B del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 20, con cortile interno, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 22.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	89.58
Superficie utile balconi mq:	14.30
Superficie commerciale convenzionale = $(89.58 + 0.25 \times 14.30)$ mq:	93.16

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano terzo):	1.000
Coefficiente di superficie (tra 60 mq e 90 mq)	1.000
Coefficiente di esposizione (via A. Melis De villa 2 fronti SE)	1.030
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.000 \times 1.000 \times 1.030 \times 1.000)$:	1.030

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	93.16
Coefficiente correttivo globale:	1.030
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 93.16 \text{ mq} \times 1.030)$ euro:	76'763.84
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	75'263.84
Valore in cifra tonda euro:	75'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 72'000.00 e 78'000.00 euro.

Immobile "I"

L'Immobile I è una unità immobiliare ad uso civile abitazione (categoria catastale A2) nuovo, completamente ultimato, mai utilizzato, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 22**, ubicato al piano terzo della scala B del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 21, cortile interno, con sub 36 e 35 (scala A) e con cortile interno.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	106.13
Superficie utile balconi mq:	14.52
Superficie commerciale convenzionale = $(106.13 + 0.25 \times 14.52)$ mq:	109.76

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano terzo) :	1.000
Coefficiente di superficie (tra 90 mq e 120 mq) :	0.950
Coefficiente di esposizione (Interno prospetti Nord e Sud, 2 fronti) :	1.000
Coefficiente livello di finitura (normale)	1.000
Coefficiente stato di conservazione (non assegnato, nuovo)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.000 \times 0.950 \times 1.000 \times 1.000 \times 1.000)$:	0.950

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	1'400.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	109.76
Coefficiente correttivo globale:	0.950
Valore venale dell'immobile $(1400.00 \text{ €/mq} \times 109.76 \text{ mq} \times 0.950)$ euro:	145'980.80
A detrarre costi della sanatoria euro:	2'000.00
Valore al netto della sanatoria euro:	143'980.80
Valore in cifra tonda euro:	144'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 140'000.00 e 148'000.00 euro.

Immobile "L"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 24**, ubicato al piano quarto della scala B del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala B e, in senso antiorario, con il sub 23, con cortile interno, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 25.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	89.35
Superficie utile balconi mq:	14.36
Superficie commerciale convenzionale = $(89.35 + 0.25 \times 14.36)$ mq:	92.94

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano quarto):	1.025
Coefficiente di superficie (tra 60 mq e 90 mq)	1.000
Coefficiente di esposizione (via A. Melis De villa 2 fronti SE)	1.030
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.025 \times 1.000 \times 1.030 \times 1.000)$:	1.056

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	92.94
Coefficiente correttivo globale:	1.056
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 92.94 \text{ mq} \times 1.056)$ euro:	78'497.12
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	76'997.12
Valore in cifra tonda euro:	77'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 74'000.00 e 80'000.00 euro.

Immobile "M"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 28**, ubicato al piano primo della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 29, con cortile interno, con sub 82 e 83 (scala B) e con cortile interno.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	107.03
Superficie utile balconi mq:	17.33
Superficie commerciale convenzionale = $(107.03 + 0.25 \times 17.33)$ mq:	111.36

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano primo):	0.975
Coefficiente di superficie (tra 90 mq e 120 mq)	0.950
Coefficiente di esposizione (Interno cortile 2 fronti Nord e Sud)	1.000
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(0.975 \times 0.950 \times 1.000 \times 1.000)$:	0.926

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	111.36
Coefficiente correttivo globale:	0.925
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 111.36 \text{ mq} \times 0.925)$ euro:	82'517.76
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	81'017.76
Valore in cifra tonda euro:	81'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 78'000.00 e 84'000.00 euro.

Immobile "N"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 29**, ubicato al piano primo della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 30, con la via Grazia Deledda, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 28.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	82.65
Superficie utile balconi mq:	15.10
Superficie commerciale convenzionale = $(82.65 + 0.25 \times 15.10)$ mq:	86.43

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano primo):	0.975
Coefficiente di superficie (tra 60 mq e 90 mq)	1.000
Coefficiente di esposizione (Via Grazia Deledda-Sud 2 fronti)	1.020
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(0.975 \times 1.000 \times 1.020 \times 1.000)$:	0.995

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	86.43
Coefficiente correttivo globale:	0.995
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 86.43 \text{ mq} \times 0.995)$ euro:	68'763.71
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	67'263.71
Valore in cifra tonda euro:	67'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 65'000.00 e 69'000.00 euro.

Immobile "O"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 30**, ubicato al piano primo della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con cortile interno, diversa proprietà (CU mappale 97, CT mappale 428), con la via Grazia Deledda, e con il mappale 29

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	87.87
Superficie utile balconi mq:	9.27
Superficie commerciale convenzionale = $(87.87 + 0.25 \times 9.27)$ mq:	90.19

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano primo):	0.975
Coefficiente di superficie (tra 60 mq e 90 mq)	1.000
Coefficiente di esposizione (Via Grazia Deledda-Nord 2 fronti)	1.000
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(0.975 \times 1.000 \times 1.000 \times 1.000)$:	0.975

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	90.19
Coefficiente correttivo globale:	0.975
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 90.19 \text{ mq} \times 0.975)$ euro:	70'348.20
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	68'848.20
Valore in cifra tonda euro:	69'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 66'000.00 e 72'000.00 euro.

Immobile "P"

Unità immobiliare ad uso civile abitazione (categoria catastale A2) nuovo, quasi ultimato, mai utilizzato, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 62**, ubicato al piano secondo della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

Mancano, per la completa ultimazione, le placche dei terminali dell'impianto elettrico, le porte interne e i radiatori dell'impianto di riscaldamento.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con cortile interno, diversa proprietà (CU mappale 97, CT mappale 428), con la via Grazia Deledda, e con il mappale 33.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	88.44
Superficie utile balconi mq:	19.78
Superficie commerciale convenzionale = $(88.44 + 0.25 \times 19.78)$ mq:	93.39

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano secondo) :	1.000
Coefficiente di superficie (tra 60 mq e 90 mq) :	1.000
Coefficiente di esposizione (Via Grazia Deledda Nord 2 fronti) :	1.000
Coefficiente livello di finitura (normale)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.000 \times 1.000 \times 1.000 \times 1.000 \times 1.000)$:	1.000

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	1'400.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	93.39
Coefficiente correttivo globale:	1.000
Valore venale dell'immobile $(1400.00 \text{ €/mq} \times 93.39 \text{ mq} \times 1.000)$ euro:	130'746.00
A tale valore va detratto un valore di 2'500.00 euro necessaria per il completamento dell'appartamento (5 porte, placche e radiatori).	
A detrarre costi per il completamento:	2'500.00
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria e dei costi per il completamento euro:	126'746.00
Valore in cifra tonda euro:	126'500.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera

contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 122'000.00 e 131'000.00 euro.

Immobile "Q"

Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Iglesias, attualmente accatastato come unità immobiliare un "corso di costruzione", distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 35**, ubicato al piano terzo della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con sub 36, sub 22 (scala B), cortile interno.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq: 52.32

Superficie utile balconi mq: 6.98

Superficie commerciale convenzionale = $(52.32 + 0.25 \times 6.98)$ mq: **54.07**

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano terzo): 1.000

Coefficiente di superficie (fino a 60 mq) 1.050

Coefficiente di esposizione (Interno cortile prospetto nord, 1 fronte) 0.980

Coefficiente livello di finitura (Qualità normale) 1.000

Coefficiente stato di conservazione (normale) 1.000

Coefficiente correttivo globale $(1.000 \times 1.050 \times 0.980 \times 1.000 \times 1.000)$: **1.029**

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio appartamento recente in euro/mq: 1'120.00

Superficie commerciale convenzionale mq: 54.07

Coefficiente correttivo globale: 1.029

Valore venale dell'immobile = $(1'120.00 \text{ €/mq} \times 54.07 \text{ mq} \times 1.029)$ euro: 62'314.59

A detrarre costi della sanatoria euro: 1'500.00

Valore al netto della sanatoria euro: 60'814.59

Valore in cifra tonda euro: **61'000.00**

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera

contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 59'000.00 e 63'000.00 euro.

Immobile "R"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 37**, ubicato al piano terzo della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 38, con la via Grazia Deledda, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 36.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	82.81
Superficie utile balconi mq:	22.31
Superficie commerciale convenzionale = $(82.81 + 0.25 \times 22.31)$ mq:	88.39

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano terzo):	1.000
Coefficiente di superficie (tra 60 mq e 90 mq)	1.000
Coefficiente di esposizione (Via Grazia Deledda-Sud 2 fronti)	1.020
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.000 \times 1.000 \times 1.020 \times 1.000)$:	1.020

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	88.39
Coefficiente correttivo globale:	1.020
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 88.39 \text{ mq} \times 1.020)$ euro:	72'126.24
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	70'626.24
Valore in cifra tonda euro:	70'500.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera

contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 68'000.00 e 73'000.00 euro.

Immobile "S"

Civile abitazione (categoria catastale A2) in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 39**, ubicato al piano quarto della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 40, cortile interno, con sub 25 (scala B) e con cortile interno.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	106.87
Superficie utile balconi mq:	17.52
Superficie commerciale convenzionale = $(106.87 + 0.25 \times 17.52)$ mq:	111.25

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano quarto):	1.025
Coefficiente di superficie (tra 90 a 120 mq)	0.950
Coefficiente di esposizione (Interno cortile prospetti nord e sud, 2 fronti)	1.000
Coefficiente livello di finitura (Qualità normale)	1.000
Coefficiente stato di conservazione (normale)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.025 \times 0.950 \times 1.000 \times 1.000 \times 1.000)$:	0.974

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio appartamento recente in euro/mq:	1'120.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	111.25
Coefficiente correttivo globale:	0.950
Valore venale dell'immobile = $(1'120.00 \text{ €/mq} \times 111.25 \text{ mq} \times 0.974)$ euro:	121'329.25
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	119'829.25
Valore in cifra tonda euro:	120'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 116'000.00 e 124'000.00 euro.

Immobile "T"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 40**, ubicato al piano quarto della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 41, con la via Grazia Deledda, con proprietà x (C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 39.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	82.66
Superficie utile balconi mq:	22.35
Superficie commerciale convenzionale = $(82.66 + 0.25 \times 22.35)$ mq:	88.25

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano quarto):	1.025
Coefficiente di superficie (tra 60 mq e 90 mq)	1.000
Coefficiente di esposizione (Via Grazia Deledda-Sud 2 fronti)	1.020
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.025 \times 1.000 \times 1.020 \times 1.000)$:	1.046

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	88.25
Coefficiente correttivo globale:	1.046
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 88.25 \text{ mq} \times 1.046)$ euro:	73'812.30
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	72'312.30
Valore in cifra tonda euro:	72'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 70'000.00 e 74'000.00 euro.

Immobile "U"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 41**, ubicato al piano quarto della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 40, la via Grazia Deledda, diversa proprietà (CU mappale 97, CT mappale 428) e cortile interno.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	87.83
Superficie utile balconi mq:	19.97
Superficie commerciale convenzionale = $(87.83 + 0.25 \times 19.97)$ mq:	92.82

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano quarto):	1.025
Coefficiente di superficie (tra 60 mq e 90 mq)	1.000
Coefficiente di esposizione (Via Grazia Deledda-Nord 2 fronti)	1.000
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.025 \times 1.000 \times 1.000 \times 1.000)$:	1.025

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	92.82
Coefficiente correttivo globale:	1.025
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 92.82 \text{ mq} \times 1.025)$ euro:	76'112.40
A tale valore va aggiunta un valore di 3'500.00 euro per tener conto della presenza dei tramezzi interni, per un valore corretto di:	
Valore in cifra tonda corretto euro $(76'112.40 + 3'500.00)$:	79'612.40
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	78'112.40
Valore in cifra tonda euro:	78'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 75'000.00 e 81'000.00 euro.

Immobile "V"

Unità immobiliare ad uso civile abitazione in Iglesias, attualmente accatastato come unità immobiliare un "corso di costruzione", distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 42**, ubicato al piano quinto della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con sub 44, con sub 43, sub 26 (scala B), cortile interno.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	52.66
Superficie utile balconi mq:	6.98
Superficie commerciale convenzionale = $(52.66 + 0.25 \times 6.98)$ mq:	59.64

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano quinto):	1.050
Coefficiente di superficie (fino a 60 mq)	1.050
Coefficiente di esposizione (Interno cortile prospetto nord, 1 fronte)	0.980
Coefficiente livello di finitura (Qualità normale)	1.000
Coefficiente stato di conservazione (normale)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.050 \times 1.050 \times 0.980 \times 1.000 \times 1.000)$:	1.080

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio appartamento recente in euro/mq:	1'120.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	59.64
Coefficiente correttivo globale:	1.080
Valore venale dell'immobile = $(1'120.00 \text{ €/mq} \times 59.64 \text{ mq} \times 1.080)$ euro:	72'170.60
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	70'670.60
Valore in cifra tonda euro:	70'500.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 68'000.00 e 73'000.00 euro.

Immobile "Z"

Unità immobiliare in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 44**, ubicato al piano quinto della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'appartamento confina con vano scala A e, in senso antiorario, con il sub 45, con la via Grazia Deledda, con proprietà x(C.U. mappale 232), con cortile interno e con il sub 43.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq:	82.81
Superficie utile balconi mq:	22.28
Superficie commerciale convenzionale = $(82.81 + 0.25 \times 22.28)$ mq:	88.38

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di piano (piano quinto):	1.050
Coefficiente di superficie (tra 60 mq e 90 mq)	1.000
Coefficiente di esposizione (Via Grazia Deledda-Sud 2 fronti)	1.020
Coefficiente livello di finitura (non assegnata, in corso di costruzione)	1.000
Coefficiente correttivo globale $(1.050 \times 1.000 \times 1.020 \times 1.000)$:	1.071

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq:	800.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	88.38
Coefficiente correttivo globale:	1.071
Valore venale dell'immobile = $(800.00 \text{ €/mq} \times 88.38 \text{ mq} \times 1.071)$ euro:	75'723.98
A detrarre costi della sanatoria euro:	1'500.00
Valore al netto della sanatoria euro:	74'223.98
Valore in cifra tonda euro:	74'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 71'000.00 e 77'000.00 euro.

Immobile "Y"

Deposito/garage in corso di costruzione in Iglesias, distinto al N.C.E.U., Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 65**, ubicato al piano interrato della scala A del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa.

L'unità immobiliare confina con via Grazia Deledda, in senso antiorario, con proprietà x (C.U. mappale 232) e sub 10, con cortile interno e con il sub 64, con scale B (sub 2) e A (sub 3).

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie coperta mq: 491.30

Superficie commerciale convenzionale = (491.30×1.00) mq: **491.30**

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio fabbricato in costruzione in euro/mq: 400.00

Superficie commerciale convenzionale mq: 491.30

Coefficiente correttivo globale: 1.000

Valore venale dell'immobile = $(400.00 \text{ €/mq} \times 491.30 \text{ mq} \times 1.000)$ euro: 196'520.00

Valore in cifra tonda euro: 196'500.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 190'000.00 e 203'000.00 euro.

Immobile "K1"

Posto auto, distinto al N.C.E.U. del comune di Iglesias, Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 49**, ubicato al piano terra/pilotis del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa, della superficie catastale di 16.00 mq.

Confina con spazio di manovra per due lati (sub 55) e con il sub 50.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie catastale mq: 16.00

Superficie commerciale convenzionale = (16.00×1.00) mq: **16.00**

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di superficie (fino a 20.00 mq) 1.000

Coefficiente correttivo globale (1.000): **1.000**

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio posto auto in euro/mq: 450.00

Superficie commerciale convenzionale mq: 16.00

Coefficiente correttivo globale: 1.000

Valore venale dell'immobile = $(450.00 \text{ €/mq} \times 16.00 \text{ mq} \times 1.000)$ euro: 7'200.00

Valore in cifra tonda euro: **7'000.00**

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 6'500.00 e 7'500.00 euro.

Immobile "K2"

Posto auto, distinto al N.C.E.U. del comune di Iglesias, Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 53**, ubicato al piano terra/pilotis del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa, della superficie catastale di 30.00 mq. Confina con spazio di manovra sub 1 e, in senso antiorario, con sub 63, sub 54, sub 55 e con spazio di manovra sub 55.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie catastale mq:	30.00
Superficie commerciale convenzionale = (30.00x1.00) mq:	30.00

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di superficie (tra 20.00 mq e fino a 40.00 mq)	0.900
Coefficiente correttivo globale (0.900):	0.900

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio posto auto in euro/mq:	450.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	30.00
Coefficiente correttivo globale:	0.900
Valore venale dell'immobile = (450.00 €/mq x 30.00 mq x 0.900) euro:	12'150.00
Valore in cifra tonda euro:	12'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 11'000.00 e 13'000.00 euro.

Immobile "K3"

Posto auto, distinto al N.C.E.U. del comune di Iglesias, Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 57**, ubicato al piano terra/pilotis del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa, della superficie catastale di 19.00 mq. Confina con spazio di manovra sub 56 e, in senso antiorario, con sub 58, via Grazia Deledda, proprietà x (C.U. mappale 232).

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie catastale mq:	19.00
Superficie commerciale convenzionale = (19.00×1.00) mq:	19.00

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di superficie (fino a 20.00 mq)	1.000
Coefficiente correttivo globale (1.000):	1.000

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio posto auto in euro/mq:	450.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	19.00
Coefficiente correttivo globale:	1.000
Valore venale dell'immobile = $(450.00 \text{ €/mq} \times 19.00 \text{ mq} \times 1.000)$ euro:	8'550.00
Valore in cifra tonda euro:	8'500.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 8'000.00 e 9'000.00 euro.

Immobile "K4"

Posto auto, distinto al N.C.E.U. del comune di Iglesias, Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 58**, ubicato al piano terra/pilotis del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa, della superficie catastale di 16.00 mq. Confina con spazio di manovra sub 56 e, in senso antiorario, con sub 59, via Grazia Deledda e sub 57.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie catastale mq:	16.00
Superficie commerciale convenzionale = (16.00x1.00) mq:	16.00

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di superficie (fino a 20.00 mq)	1.000
Coefficiente correttivo globale (1.000):	1.000

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio posto auto in euro/mq:	450.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	16.00
Coefficiente correttivo globale:	1.000
Valore venale dell'immobile = (450.00 €/mq x 16.00 mq x 1.000) euro:	7'200.00
Valore in cifra tonda euro:	7'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 6'500.00 e 7'500.00 euro.

Immobile "K5"

Posto auto, distinto al N.C.E.U. del comune di Iglesias, Sez. L, foglio 2, mappale 436, **sub 63**, ubicato al piano terra/pilotis del fabbricato tra la via Grazia Deledda e la via A. Melis De Villa, della superficie catastale di 18.00 mq. Confina con spazio di manovra sub 1 e, in senso antiorario, con sub 31, sub 54 e sub 53.

Calcolo della superficie commerciale convenzionale

Superficie catastale mq:	18.00
Superficie commerciale convenzionale = (18.00x1.00) mq:	18.00

Calcolo del coefficiente correttivo globale

Coefficiente di superficie (fino a 20.00 mq)	1.000
Coefficiente correttivo globale (1.000):	1.000

Calcolo del valore venale dell'immobile

Valore commerciale medio posto auto in euro/mq:	450.00
Superficie commerciale convenzionale mq:	18.00
Coefficiente correttivo globale:	1.000
Valore venale dell'immobile = (450.00 €/mq x 18.00 mq x 1.000) euro:	8'100.00
Valore in cifra tonda euro:	8'000.00

Detto valore è un prezzo medio di mercato che in un sistema di libera contrattazione potrebbe oscillare tra i valori di 7'500.00 e 8'500.00 euro.

9. POSSESSO, CONTRATTI DI LOCAZIONE, SERVITÙ E/O DIRITTI DI TERZI

9.1 Possesso

Gli Immobili **A, B, C, H, I, L, M, N, O, P, R, T, U, Z e Y** sono liberi e posseduti dall'Esecutato, la XXXXXX

L'Immobile **D** è posseduto dal Sig.x il quale ha dichiarato al CTU di possederlo in forza di un compromesso i vendita, scrittura privata, datato 04.06.2008.

L'Immobile **E** è posseduto dal Sig. x, il quale ha dichiarato al CTU di averlo acquistato dalla XXXXXX e di averlo ceduto in comodato gratuito all'xxx. x la quale lo utilizza attualmente quale studio legale.

L'Immobile **F** è posseduto dall'xxxxxxxxxxxxxxxxx il quale ha dichiarato al CTU di possederlo in forza di un compromesso di vendita, scrittura privata, datato 14.04.2008.

L'Immobile **G** è posseduto dalla Sig.ra x la quale ha dichiarato al CTU di possederlo in forza di un compromesso di vendita, scrittura privata, datato 16.10.2002, ed è stato dalla x locato ai coniugi x e x i quali vi risiedono attualmente.

L'Immobile **Q** è attualmente occupato dal Sig. x il quale dichiara al CTU di abitarlo in virtù di contratto d'affitto stipulato con il Sig. x, il quale, sentito dal CTU, dichiara di averlo acquistato dalla XXXXXX

L'Immobile **S** è attualmente occupato dalla Sig.ra x la quale ha dichiarato al CTU di aver acquistato, e pagato, dalla XXXXXX con compromesso di vendita datato 14.12.2005.

L'Immobile **V** è attualmente occupato dal Sig. x il quale dichiara al CTU di abitarlo in virtù di contratto d'affitto stipulato con il Sig. x, il quale,

sentito dal CTU, dichiara a sua volta di averlo acquistato dalla XXXXXX

Gli Immobili **K1, K2, K3, K4 e K5** (posti auto) da quanto accertato durante i sopralluoghi sono liberi e nella disponibilità dell'esecutato, la XXXXXX, utilizzati temporaneamente dai condomini dello stabile.

9.2 Contratti di locazione registrati

Da controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Iglesias non vi sono contratti di locazione a carico della XXXXXX sugli immobili pignorati.

9.3 Comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza

La verifica effettuata presso la Questura di Cagliari, per quanto riguarda eventuali 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, ha dato esito negativo.

9.4 Servitù e/o diritti di terzi

Da quanto potuto accertare sui singoli immobili pignorati (appartamenti e posti auto), non esiste servitù di passaggio.

Esiste sull'area cortilizia, che è stata debitamente recintata, servitù di passaggio a favore del lotto confinante (al N.C.T. particella 428).

10. CONCLUSIONI

Durante la stesura delle conclusioni della presente relazione, dopo aver

effettuato i sopralluoghi e dopo aver dato risposta ai quesiti posti a capo della presente consulenza, mi è stato comunicato dalla Spett.le Cancelleria delle Esecuzioni, la restrizione dell'elenco degli immobili pignorati, ovvero sono stati stralciati i subalterni 67, 19, 53 e, rispettivamente Immobili E, G e K2.

Pertanto tali immobili non sono più soggetti a procedura esecutiva e le considerazioni svolte su tali immobili, pur restando valide, vengono riportate a solo titolo di completezza.

Ritenendo, pertanto, di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, rassegna la presente relazione corredata da mappe e planimetrie catastali, carte tecniche, progetti e concessioni, planimetrie degli immobili pignorati, documentazione fotografica, allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Cagliari 07.08.2009

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Alberto LEDDA