

TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2015 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa.....	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 17, edificio U, piano T	9
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 1	10
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 15, edificio U, piano 1	10
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1	10
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1	11
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	11
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	12
Lotto 1	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Lotto 2	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18



Dati Catastali	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Lotto 3.....	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	24
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Lotto 4.....	28
Titolarità	28
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	31
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Lotto 5.....	34
Titolarità	34
Confini	34
Consistenza	34



Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	35
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	39
Lotto 6.....	39
Titolarità	39
Confini	40
Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	41
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali.....	42
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Lotto 7	45
Titolarità	45
Confini	45
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali	46
Dati Catastali	47
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali.....	48
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Lotto 8.....	50
Titolarità	51
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	51



Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	51
Confini	51
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	51
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	51
Consistenza	52
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	52
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	52
Cronistoria Dati Catastali	53
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	53
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	53
Dati Catastali	54
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	54
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	54
Stato conservativo	55
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	55
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	55
Parti Comuni	55
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	55
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	55
Caratteristiche costruttive prevalenti	56
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	56
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	56
Stato di occupazione	57
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	57
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	57
Provenienze Ventennali	57

Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	57
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3.....	59
Normativa urbanistica.....	60
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	60
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3.....	60
Regolarità edilizia.....	60
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	61
Bene N° 9 - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3.....	61
Stima / Formazione lotti	62
Lotto 1	62
Lotto 2	64
Lotto 3	65
Lotto 4	66
Lotto 5	68
Lotto 6	69
Lotto 7	71
Lotto 8	72
Riserve e particolarità da segnalare.....	74
Riepilogo bando d'asta.....	77
Lotto 1	77
Lotto 2	77
Lotto 3	77
Lotto 4	78
Lotto 5	78
Lotto 6	78
Lotto 7	79
Lotto 8	79
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2015 del R.G.E.	80
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 19.320,00	80
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 56.943,20	80
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 42.833,20	80
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 46.852,00	81
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 40.099,60	81
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 39.657,60	82



Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 53.570,40	82
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 52.060,80	83



INCARICO

All'udienza del 15/01/2019, il sottoscritto Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo, con studio in Via del Fiore, 4/A - 07100 - Sassari (SS), email geom.gbpinna@libero.it, PEC giovannibattista.pinnna@geopec.it, Tel. 079 235 465, Fax 079 235 465, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Previo avviso delle parti in accordo con l'IVG il signor xxxxxxxxxxxx si è proceduto ad effettuare il primo sopralluogo in data 05/02/2019 ore 10:00 con appuntamento presso il fabbricato sito in Via Longareddu a Santa Maria Coghinas. Effettuate le operazioni di rito si è acceduti presso il locale oggetto di accertamento rilevando misure e scattando foto. Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati in data 13/02/2019, 21/02/2019, 05/03/2019 e 20/03/2019 alla presenza dell'IVG

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 17, edificio U, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 15, edificio U, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2
- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.17, EDIFICIO U, PIANO T

Trattasi di un ampio locale ubicato al piano terra di progetto rispetto alla via Longareddu posto al piano sottostrada della superficie di mq 158 circa avente accesso a mezzo di una rampa carraia dal nc. 17 molto poco agevole avente pendenza accentuata. Allo stato attuale si rileva all'ingresso una griglia

di raccolta acque meteoriche. Le pareti sono in blocchi unigranulari cementizi, i solaio di volta in laterocemento, ordito con un sistema a pilastri n°4. La pavimentazione in cemento vibrato liscio. Sono a vista nella volta e nelle pareti le tubature di scarico delle acque nere e bianche provenienti dalle unità poste ai piani soprastanti. L'autorimessa oggetto di valutazione non risulta chiusa da nessun infisso, è presente alla data dei sopralluoghi solamente una precaria transenna in legno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Durante i sopralluoghi era presente l'IVG il Sig. **** Omissis ****, le chiavi degli immobili eseguiti sono detenute dal Sig. **** Omissis **** coniuge della **** Omissis **** proprietaria dell'immobile identificato con il sub.17.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.17, EDIFICIO U, PIANO T

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata.

Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla strada che si dirige verso Viddalba.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Durante i sopralluoghi era presente l'IVG il Sig. **** Omissis ****, le chiavi degli immobili eseguiti sono detenute dal Sig. **** Omissis **** coniuge della **** Omissis **** proprietaria dell'immobile identificato con il sub.17.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC. 17, EDIFICIO U, PIANO T

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata.

Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese.

L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Durante i sopralluoghi era presente l'IVG il Sig. **** Omissis **** , le chiavi degli immobili esecutati sono detenute dal Sig. **** Omissis **** coniuge della **** Omissis **** proprietaria dell'immobile identificato con il sub.17.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa di scale esterna che diparte dal nc.15.

Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese.

L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Durante i sopralluoghi era presente l'IVG il Sig. **** Omissis **** , le chiavi degli immobili esecutati sono detenute dal Sig. **** Omissis **** coniuge della **** Omissis **** proprietaria dell'immobile identificato con il sub.17.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC. 15, EDIFICIO U, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata.

Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese.

L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Durante i sopralluoghi era presente l'IVG il Sig. **** Omissis **** , le chiavi degli immobili esecutati sono detenute dal Sig. **** Omissis **** coniuge della **** Omissis **** proprietaria dell'immobile identificato con il sub.17.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.17, EDIFICIO U, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata.

Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese.

L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Durante i sopralluoghi era presente l'IVG il Sig. **** Omissis **** , le chiavi degli immobili eseguiti sono detenute dal Sig. **** Omissis **** coniuge della **** Omissis **** proprietaria dell'immobile identificato con il sub.17.



BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.17, EDIFICIO U, PIANO 1

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata.

Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese.

L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Durante i sopralluoghi era presente l'IVG il Sig. **** Omissis **** , le chiavi degli immobili eseguiti sono detenute dal Sig. **** Omissis **** coniuge della **** Omissis **** proprietaria dell'immobile identificato con il sub.17.



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata.

Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese.

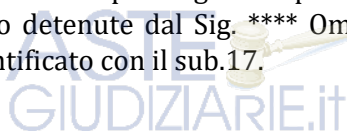
L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Durante i sopralluoghi era presente l'IVG il Sig. **** Omissis **** , le chiavi degli immobili eseguiti sono detenute dal Sig. **** Omissis **** coniuge della **** Omissis **** proprietaria dell'immobile identificato con il sub.17.



BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

Soffitta ubicata al piano terzo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata.

Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese.

L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. (lotto previsto in demolizione).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Durante i sopralluoghi era presente l'IVG il Sig. **** Omissis **** , le chiavi degli immobili eseguiti sono detenute dal Sig. **** Omissis **** coniuge della **** Omissis **** proprietaria dell'immobile identificato con il sub.17.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile identificato con il sub.2 confina a Nord con il b.c.n.c identificato con il sub.6 (rampa scale e viale condominiale), a Nord-Ovest e Sud-Ovest con la via longareddu, a Sud con il b.c.n.c identificato con il sub.1 (rampa di accesso garage) e ad Est con il sub.5 di proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	142,00 mq	161,00 mq	1,00	161,00 mq	2,88 m	terra
Totale superficie convenzionale:				161,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				161,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso del garage risulta dalla rampa identificata con il sub.1 (b.c.n.c).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2009 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 158 mq Superficie catastale 169 mq mq Rendita € 587,52 Piano T
Dal 12/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 158 mq Rendita € 587,52
Dal 09/11/2015 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 158 mq Superficie catastale 169 mq mq Rendita € 587,52

Il predetto immobile è stato originato dal tipo mapp.le n°157432.1/2009 del 28/05/2009 per la trasformazione del mapp.le 153 seminativo, in area urbana con il mapp.le 521 ente urbano. Quest'ultimo ha originato di conseguenza tutti i subalterni che sono stati oggetto di esecuzione forzata da pignoramento.

- Variazione del classamento del 12/05/2010 protocollo n.SS0117945 in atti dal 12/05/2010 variazione di classamento (n.9923.1/2010)

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	21	521	2		C6	U		158 mq mq	587,52 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico internamente i locali non corrispondono alla scheda catastale per differenze riguardanti gli spessori delle murature , anche l'altezza interna che è stata rilevata in mt.2,85 anzichè mt.2,70. Con riferimento all'elaborato planimetrico è stato riscontrato che, il cortile a perimetro dell'edificio in corrispondenza del b.c.n.c sub.6, non corrisponde alla realtà, risulta infatti mancante un piccolo tratto di cortile frontistante la Via Longareddu.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è di nuova costruzione ,allo stato attuale si trova in uno stato di abbandono.

PARTI COMUNI

l'immobile ha accesso dal bene comune non censibile identificato con il sub.1 rampa di accesso comune dal sub.2 al sub.16

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una costruzione plurifamiliare a destinazione abitativa edificata su un costone di terreno esposto a nord-est nella periferia del Comune di Santa Maria Coghinas. L'edificio si sviluppa su un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo.La tipologia edilizia è medio economica;la struttura portante risulta essere parte in muratura di blocchi cementizi,parte in muratura di alveolato di laterizio per uno spessore di circa cm.40 con interposto strato coibentante . I solai in laterocemento dello spessore di cm.35 circa,la copertura, parte e tetto inclinato appositamente con manto di tegole,parte a terrazzo piano praticabile. L'edificio oggetto di accertamento, come rappresentato nei grafici allegati è costituito da quattro corpi di fabbrica distribuiti su un piano terra,un piano primo, un piano secondo con annesse soffitte.

Il piano terra risulta costituito da un locale autorimessa avente accesso dalla rampa carraia che diparte dalla via Longareddu precisamente dal nc.17. Sono inoltre presenti sempre al piano terra due unità immobiliari destinazione abitativa aventi accesso dal nc.13 della medesima via Longareddu scala scoperta con viale comune verso ovest.

La tipologia edilizia di finitura dello stabile oggetto di accertamento locale autorimessa è medio

economica, la pavimentazione è in cemento vibrato, le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile, non è presente alcun tipo di battiscopa, non sono presenti impianti elettrici a vista, l'unico impianto presente è quello idrico di scarico delle acque alla condotta pubblica. L'intero ambiente a destinazione di autorimessa non risulta essere chiuso da infissi.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di immobile libero non occupato o usufruito da alcuno.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1981 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Francesco Campus	24/03/1981	27515	2310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	24/03/1981	2868	2310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni	10/12/2002	206815	14123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	10/12/2002	19320	14123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2005 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Bognini Carlo	29/07/2005	21370	6641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio di Sassari	03/08/2005	18617	13828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bognini Carlo	04/04/2006	23128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia territorio di Sassari	14/04/2006	71181	4610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 30/01/2015	**** Omissis ****	Trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Frigo	04/07/2007	101215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di sassari	19/07/2010	13081	8316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati dell'elenco atti sono stati estrapolati dalla relazione notarile del notaio Chiara Branchini del 13/05/2015 in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinis come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato dopo il rilascio delle concessioni edilizie n°8 del 2007 e successiva variante in corso d'opera con concessione n°9 del 03/03/2009.

Da un attento rilievo dello stato dei luoghi si è riscontrato che esistono alcune difformità urbanistiche che coinvolgono l'intera costruzione quindi tutti gli immobili colpiti da esecuzione. Sulla scorta del rilevamento standard eseguito su tutti gli immobili, lo scrivente ha effettuato ulteriore apposito rilevamento con strumentazione teleottica esterno per l'intero fabbricato al fine di raffrontare le due risultanze. Dal confronto, è scaturito che rispetto alla volumetria autorizzata calcolata in mc 1618,49 risulta in essere una volumetria maggiore come da apposita tabella.

Per meglio chiarire, le difformità riscontrate in tutti gli stabili compresi quelli eseguiti, sono: -l'altezza interna all'intradosso dei solai che in progetto è prevista in mt 2,70, in realtà varia da mt 2,85 a mt 2,80; l'altezza alla gronda sul fronte strada pubblica, prevista in progetto in mt.7,50, risulta essere mt8,00. Lo spessore dei solai previsto in progetto da cm.20 in realtà è stato riscontrato di cm.35. Ciò in linea generale, comporta un aumento delle volumetrie per piano quindi per immobile. Lo scrivente ha comunque a mezzo pec richiesto parere preventivo all'ufficio di competenza comunale.

I rimedi necessari al fine di rientrare nella volumetria di progetto 1618,49 mc premesso che non avanza alcuna superficie edificatoria residua di progetto, saranno quelli di demolire la volumetria accertata in eccesso calcolata in mc 143 circa. Tale volumetria è scomputabile quindi abbassando le volte e le murature dell'ultimo piano (soffitte).

E' doveroso evidenziare anche che l'immobile identificato con i sub.17 di proprietà **** Omissis **** comprende un'appartamento al piano secondo con annesso sottotetto soprastante che non è stato rilevato in quanto non coinvolto nell'esecuzione medesima. Ovviamente alla presentazione dell'accertamento per proporre la sanabilità generale, bisognerà rilevare anche questi immobili per ottenere il conteggio della volumetria più preciso possibile.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile identificato con il sub.4 confina a Nord con il b.c.n.c identificato con il sub.3 (rampa scale e ingresso comune), ad Est con il b.c.n.c identificato con il sub.6 (rampa scale e viale condominiale) e con il b.c.n.c identificato con il sub.3 (rampa scale), a Sud con la proprietà **** Omissis **** e ad Ovest con il b.c.n.c identificato con il sub.1 (rampa accesso garage)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,40 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	2,85 m	T
Terrazza coperta	14,00 mq	17,51 mq	0,45	7,88 mq	0,00 m	T
Giardino	27,00 mq	27,00 mq	0,18	4,86 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				83,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso dell'appartamento risulta nella porta a destra del pianerottolo identificato con il sub.3 (b.c.n.c) che diparte lateralmente l'autorimessa al piano terra. L'immobile è costituito da 4,5 vani più accessori, per un totale di mq 53,40 utili e 71,00 lordi, oltre a mq 17,51 circa di terrazzo coperto e mq 27 di giardino. L'altezza interna è di 2,85 mt.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2009 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 218,46 Piano T
Dal 12/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 218,46 Piano T

Dal 09/11/2015 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq mq Rendita € 218,46 Piano T
------------------------------	-------------------	---

Il predetto immobile è stato originato dal tipo mapp.le n°157432.1/2009 del 28/05/2009 per la trasformazione del mapp.le 153 seminativo, in area urbana con il mapp.le 521 ente urbano. Quest'ultimo ha originato di conseguenza tutti i subalterni che sono stati oggetto di esecuzione forzata da pignoramento.

- Variazione del classamento del 12/05/2010 protocollo n.SS0117945 in atti dal 12/05/2010 variazione di classamento (n.9923.1/2010)

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	21	521	4		A3	1	4,5		218,46 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico internamente i locali non corrispondono alla scheda catastale per differenze riguardanti gli spessori delle murature , anche l'altezza interna che è stata rilevata in mt.2,85 anzichè mt.2,70,inoltre il tratto di giardino esterno indicato in planimetria mod.B non risulta delimitato.

Con riferimento all'elaborato planimetrico è stato riscontrato che, il cortile a perimetro dell'edificio in corrispondenza del b.c.n.c sub.6, non corrisponde alla realtà, risulta infatti mancante un piccolo tratto di cortile frontistante la Via Longareddu.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato,tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dai b.c.n.c identificato con il sub.3 e sub.6 rampe di scale condominiali comuni ai sub.4, 5, 10, 11. E' pertinenza dello stesso immobile anche il b.c.n.c identificato con il sub.1 rappresentato dalla rampa di accesso garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una costruzione plurifamiliare a destinazione abitativa edificata su un costone di terreno esposto a nord-est nella periferia del Comune di Santa Maria Coghinas. L'edificio si sviluppa su un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo. La tipologia edilizia è medio economica; la struttura portante risulta essere parte in muratura di blocchi cementizi, parte in muratura di alveolato di laterizio per uno spessore di circa cm.40 con interposto strato coibente. I solai in laterocemento dello spessore di cm.35 circa, la copertura, parte e tetto inclinato appositamente con manto di tegole, parte a terrazzo piano praticabile. L'edificio oggetto di accertamento, come rappresentato nei grafici allegati è costituito da quattro corpi di fabbrica distribuiti su un piano terra, un piano primo, un piano secondo con annesso soffitto.

Il piano terra risulta costituito da un locale autorimessa avente accesso dalla rampa carraia che diparte dalla via Longareddu precisamente dal nc.17. Sono inoltre presenti sempre al piano terra due unità immobiliari a destinazione abitativa aventi accesso dal nc.13 della medesima via Longareddu scala scoperta con viale comune.

La tipologia edilizia di finitura è medio economica, gli impianti elettrico, citofonico, e idrico sotto traccia, presente la predisposizione dell'impianto di pompa di calore. Pavimenti e battiscopa in ceramica, rivestimenti in cucina e bagno anch'essi di ceramica. Infissi in legno a due ante con vetrocamera tutti dotati di persiane ad ante di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie cromate. Il portoncino di accesso a ciascuna unità risulta essere del tipo blindato. L'edificio risulta perimetrato a ovest con un tratto di giardino meglio identificato come bcnc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di immobile libero non occupato o usufruito da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1981 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Francesco Campus	24/03/1981	27515	2310
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	24/03/1981	2868	2310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni	10/12/2002	206815	14123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	10/12/2002	19320	14123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2005 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bolognini Carlo	29/07/2005	21370	6641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	03/08/2005	18617	13828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bolognini Carlo	04/04/2006	23128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	14/04/2006	71181	4610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al	**** Omissis ****	Trasferimento sede			

30/01/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Frigo	04/07/2007	101215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	19/07/2010	13081	8316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati dell'elenco atti sono stati estrapolati dalla relazione notarile del notaio Chiara Branchini del 13/05/2015 in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato ai sensi delle concessioni edilizie n°8 del 2007 e successivamente con la variante in corso d'opera previo rilascio della concessione n°9 del 03/03/2009.

Da una attento rilievo dello stato dei luoghi si è riscontrato che esistono alcune difformità urbanistiche che coinvolgono l'intera costruzione. Sulla scorta del rilevamento eseguito su tutti gli immobili, lo scrivente ha effettuato ulteriore rilevamento con strumentazione teleottica esterno all'intero fabbricato per raffrontare le due risultanze. Dai rilievi è scaturito che rispetto alla volumetria autorizzata calcolata in mc 1618,49 risulta in essere una volumetria maggiore come da apposita tabella.

Per meglio chiarire, le difformità riscontrate in tutti gli stabili sono: -l'altezza interna all'indradosso dei solai che in progetto è prevista in mt 2,70, in realtà varia da mt 2,85 a mt 2,80; l'altezza alla gronda sul fronte strada pubblica, prevista in progetto in mt.7,50, risulta essere mt8,00. Lo spessore dei solai previsto in progetto da cm.20 in realtà è stato riscontrato di cm.35. Ciò in linea generale, comporta un aumento delle volumetrie per piano quindi per immobile. Lo scrivente ha comunque a mezzo per richiesto parere preventivo all'ufficio di competenza comunale.

I rimedi necessari al fine di rientrare nella volumetria di progetto 1618,49 mc premesso che non avanza alcuna superficie edificatoria residua di progetto, saranno quelli di demolire la volumetria accertata in eccesso calcolata in mc 143 circa.

E' doveroso evidenziare anche che l'immobile identificato con i sub.17 di proprietà **** Omissis **** comprende un'appartamento al piano secondo con annesso sottotetto soprastante che non è stato rilevato in quanto non coinvolto nell'esecuzione medesima. Ovviamente alla presentazione

dell'accertamento per proporre la sanabilità, bisognerà rilevare anche questi immobili per ottenere il conteggio della volumetria più preciso possibile.

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 17, edificio U, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile identificato con il sub.5 confina a Nord e ad Est con il b.c.n.c identificato con il sub.6 (viale condominiale), a Sud con il b.c.n.c identificato con il sub.3 (rampe scale e ingresso) e ad Ovest con il sub.2 (autorimessa) di proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,22 mq	56,83 mq	1,00	56,83 mq	2,85 m	T
Balcone coperto	3,48 mq	4,48 mq	0,45	2,02 mq	0,00 m	T
Giardino	23,00 mq	23,00 mq	0,18	4,14 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,99 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso dell'appartamento risulta nella porta a sinistra del pianerottolo identificato con il sub.3 (b.c.n.c) che diparte lateralmente l'autorimessa al piano terra. L'immobile è costituito da 2,5 vani più accessori, per un totale di mq 43,22 utili e mq 56,83 lordi, L'altezza interna è di 2,85 mt. oltre a mq 4,48 circa di terrazzo, oltre un tratto di giardino esclusivo per mq 15 circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2009 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 76 mq mq Rendita € 121,37 Piano T
Dal 12/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 76 mq mq Rendita € 121,37 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 61 mq mq Rendita € 121,37 Piano T

Il predetto immobile è stato originato dal tipo mapp.le n°157432.1/2009 del 28/05/2009 per la trasformazione del mapp.le 153 seminativo, in area urbana con il mapp.le 521 ente urbano. Quest'ultimo ha originato di conseguenza tutti i subalterni che sono stati oggetto di esecuzione forzata da pignoramento.

- Variazione del classamento del 12/05/2010 protocollo n.SS0117945 in atti dal 12/05/2010 variazione di classamento (n.9923.1/2010)

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	21	521	5		A3	1	2,5		121,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico internamente i locali non corrispondono alla scheda catastale per differenze riguardanti gli spessori delle murature ,l'altezza interna che è stata rilevata in mt.2,85 anzichè mt.2,70, anche il tratto di giardino esterno indicato nel mod. B non risulta delimitato. Con riferimento all'elaborato planimetrico è stato riscontrato che, il cortile a perimetro dell'edificio in corrispondenza del b.c.n.c sub.6, non corrisponde alla realtà, risulta infatti mancante un piccolo tratto di cortile frontistante la Via Longareddu.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato,tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dai b.c.n.c identificato con il sub.3 e sub.6 rampe di scale condominiali comuni ai sub.4, 5, 10, 11. E' pertinenza dello stesso immobile anche il b.c.n.c identificato con il sub.1 rappresentato dalla rampa di accesso garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una costruzione plurifamiliare a destinazione abitativa edificata su un costone di terreno esposto a nord-est nella periferia del Comune di Santa Maria Coghinas. L'edificio si sviluppa su un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo.La tipologia edilizia è medio economica;la struttura portante risulta essere parte in muratura di blocchi cementizi,parte in muratura di alveolato di laterizio per uno spessore di circa cm.40 con interposto strato coibentante . I solai in laterocemento dello spessore di cm.35 circa,la copertura, parte e tetto inclinato appositamente con manto di tegole,parte a terrazzo piano praticabile. L'edificio oggetto di accertamento, come rappresentato nei grafici allegati è costituito da quattro corpi di fabbrica distribuiti su un piano terra,un piano primo, un piano secondo con annesse soffitte.

Il piano terra risulta costituito da un locale autorimessa avente accesso dalla rampa carraia che diparte dalla via Longareddu precisamente dal nc.17. Sono inoltre presenti sempre al piano terra due unità immobiliari destinazione abitativa aventi accesso dal nc.13 della medesima via Longareddu scala

scoperta con viale comune.

La tipologia edilizia di finitura e medio economica, gli impianti elettrico, citofonico, e idrico sotto traccia, presente la predisposizione dell'impianto di pompa di calore. Pavimenti e battiscopa in ceramica, rivestimenti in cucina e bagno anch'essi di ceramica. Infissi in legno a due ante con vetrocamera tutti dotati di persiane ad ante di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie cromate. Il portoncino di accesso a ciascuna unità risulta essere del tipo blindato. L'edificio risulta perimetrato a ovest con un tratto di giardino meglio identificato come bcnc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di immobile libero non occupato o usufruito da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1981 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Francesco Campus	24/03/1981	27515	2310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	24/03/1981	2868	2310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni	10/12/2002	206815	14123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	10/12/2002	19320	14123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/07/2005 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bolognini Carlo	29/07/2005	21370	6641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	03/08/2005	18617	13828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bolognini Carlo	04/04/2006	23128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	14/04/2006	71181	4610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 30/01/2015	**** Omissis ****	Trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Frigo	04/07/2007	101215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	19/07/2010	13081	8316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati dell'elenco atti sono stati estrapolati dalla relazione notarile del notaio Chiara Branchini del 13/05/2015 in atti.

ASTE GIUDIZIARIE.it
NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta edificato ai sensi delle concessioni edilizie n°8 del 2007 e successivamente con la variante in corso d'opera previo rilascio della concessione n°9 del 03/03/2009.



Da una attento rilievo dello stato dei luoghi si è riscontrato che esistono alcune difformità urbanistiche che coinvolgono l'intera costruzione. Sulla scorta del rilevamento eseguito su tutti gli immobili, lo scrivente ha effettuato ulteriore rilevamento con strumentazione teleottica esterno all'intero fabbricato per raffrontare le due risultanze.

Dai rilievi è scaturito che rispetto alla volumetria autorizzata calcolata in mc 1618,49 risulta in essere una volumetria maggiore come da apposita tabella.

Per meglio chiarire, le difformità riscontrate in tutti gli stabili sono:- l'altezza interna all'indradosso dei solai che in progetto è prevista in mt 2,70, in realtà varia da mt 2,85 a mt 2,80; l'altezza alla gronda sul fronte strada pubblica, prevista in progetto in mt.7,50, risulta essere mt8,00. Lo spessore dei solai previsto in progetto da cm.20 in realtà è stato riscontrato di cm.35. Ciò in linea generale, comporta un aumento delle volumetrie per piano quindi per immobile. Lo scrivente ha comunque a mezzo per richiesto parere preventivo all'ufficio di competenza comunale.

I rimedi necessari al fine di rientrare nella volumetria di progetto 1618,49 mc premesso che non avanza alcuna superficie edificatoria residua di progetto, saranno quelli di demolire la volumetria accertata in eccesso calcolata in mc 143 circa.

E' doveroso evidenziare anche che l'immobile identificato con i sub.17 di proprietà **** Omissis **** comprende un'appartamento al piano secondo con annesso sottotetto soprastante che non è stato rilevato in quanto non coinvolto nell'esecuzione medesima. Ovviamente alla presentazione dell'accertamento per proporre la sanabilità, bisognerà rilevare anche questi immobili per ottenere il conteggio della volumetria più preciso possibile.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU - nc.15, edificio U, piano 1



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile identificato con il sub.8 confina a Nord-Est con il sub.9 (appartamento) di proprietà **** Omissis ****, a Sud-Est con il sub.11 (appartamento) di proprietà **** Omissis **** e con il b.c.n.c identificato con il sub.1 (rampa accesso garage), a Sud-Ovest con la Via Longareddu e con il b.c.n.c identificato con il sub.1 (rampa accesso garage), a Nord-Ovest con il b.c.n.c identificato con il sub.7 (pianerottolo ingresso)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,34 mq	68,90 mq	1,00	68,90 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				68,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso dell'appartamento risulta al piano primo nella porta a destra del pianerottolo lato strada (Via Longareddu) identificato con il sub.7 (b.c.n.c). L'immobile è costituito da 3,5 per un totale di mq 56,34 utili e 68,90 lordi. L'altezza interna è di 2,80 mt.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2009 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 169,91 Piano 1
Dal 12/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 169,91



		Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 72 mq mq Rendita € 169,91 Piano 1

Il predetto immobile è stato originato dal tipo mapp.le n°157432.1/2009 del 28/05/2009 per la trasformazione del mapp.le 153 seminativo, in area urbana con il mapp.le 521 ente urbano. Quest'ultimo ha originato di conseguenza tutti i subalterni che sono stati oggetto di esecuzione forzata da pignoramento.

- Variazione del classamento del 12/05/2010 protocollo n.SS0117945 in atti dal 12/05/2010 variazione di classamento (n.9923.1/2010)

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	21	521	8		A3	1	3,5		169,91 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico internamente i locali non corrispondono alla scheda catastale per differenze riguardanti gli spessori delle murature , anche l'altezza interna che è stata rilevata in mt.2,85 anzichè mt.2,70. Con riferimento all'elaborato planimetrico è stato riscontrato che, il cortile a perimetro dell'edificio in corrispondenza del b.c.n.c sub.6, non corrisponde alla realtà, risulta infatti mancante un piccolo tratto di cortile frontistante la Via Longareddu.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato, tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dal b.c.n.c identificato con il sub.7 pianerottolo di accesso dalla via Longareddu comune ai sub.8, 9, 14, 15, 17. E' pertinenza dello stesso immobile anche il b.c.n.c identificato con il sub.1 rappresentato dalla rampa di accesso garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una costruzione plurifamiliare a destinazione abitativa edificata su un costone di terreno esposto a nord-est nella periferia del Comune di Santa Maria Coghinas. L'edificio si sviluppa su un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo. La tipologia edilizia è medio economica; la struttura portante risulta essere parte in muratura di blocchi cementizi, parte in muratura di alveolato di laterizio per uno spessore di circa cm.40 con interposto strato coibente. I solai in laterocemento dello spessore di cm.35 circa, la copertura, parte e tetto inclinato appositamente con manto di tegole, parte a terrazzo piano praticabile. L'edificio oggetto di accertamento, come rappresentato nei grafici allegati è costituito da quattro corpi di fabbrica distribuiti su un piano terra, un piano primo, un piano secondo con annesso soffitto.

Il piano primo è costituito da due appartamenti soprastanti quelli già citati al piano terra aventi accesso dal nc. 13 della via anzidetta a mezzo di un viale condominiale e da un secondo corpo adiacente sul quale sono stati edificati altri due appartamenti di civile abitazione, questi ultimi risultano avere accesso dal nc.15 della via Longareddu.

La tipologia edilizia di finitura è medio economica, gli impianti elettrico, citofonico, e idrico sotto traccia, presente la predisposizione dell'impianto di pompa di calore. Pavimenti e battiscopa in ceramica, rivestimenti in cucina e bagno anch'essi di ceramica. Infissi in legno a due ante con vetrocamera tutti dotati di persiane ad ante di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie cromate. Il portoncino di accesso a ciascuna unità risulta essere del tipo blindato. L'edificio risulta perimetrato a ovest con un tratto di giardino meglio identificato come bcnc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di immobile libero non occupato o usufruito da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/02/1981 al	**** Omissis ****	Compravendita

22/11/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Francesco Campus	24/03/1981	27515	2310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	24/03/1981	2868	2310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni	10/12/2002	206815	14123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	10/12/2002	19320	14123
		Registrazione			
Dal 29/07/2005 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bolognini Carlo	29/07/2005	21370	6641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	03/08/2005	18617	13828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bolognini Carlo	04/04/2006	23128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	14/04/2006	71181	4610

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 30/01/2015	**** Omissis ****	Trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Frigo	04/07/2007	101215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	19/07/2010	13081	8316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati dell'elenco atti sono stati estrapolati dalla relazione notarile del notaio Chiara Branchini del 13/05/2015 in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato ai sensi delle concessioni edilizie n°8 del 2007 e successivamente con la variante in corso d'opera previo rilascio della concessione n°9 del 03/03/2009.

Da una attento rilievo dello stato dei luoghi si è riscontrato che esistono alcune difformità urbanistiche che coinvolgono l'intera costruzione. Sulla scorta del rilevamento eseguito su tutti gli immobili, lo scrivente ha effettuato ulteriore rilevamento con strumentazione teleottica esterno all'intero fabbricato per raffrontare le due risultanze. Dai rilievi è scaturito che rispetto alla volumetria autorizzata calcolata in mc 1618,49 risulta in essere una volumetria maggiore come da apposita tabella.

Per meglio chiarire, le difformità riscontrate in tutti gli stabili sono:- l'altezza interna all'indradosso dei solai che in progetto è prevista in mt 2,70, in realtà varia da mt 2,85 a mt 2,80; l'altezza alla gronda sul fronte strada pubblica, prevista in progetto in mt.7,50, risulta essere mt8,00. Lo spessore dei solai previsto in progetto da cm.20 in realtà è stato riscontrato di cm.35. Ciò in linea generale, comporta un aumento delle volumetrie per piano quindi per immobile. Lo scrivente ha comunque a mezzo pec

richiesto parere preventivo all'ufficio di competenza comunale.

I rimedi necessari al fine di rientrare nella volumetria di progetto 1618,49 mc premesso che non avanza alcuna superficie edificatoria residua di progetto, saranno quelli di demolire la volumetria accertata in eccesso calcolata in mc 143 circa.

E' doveroso evidenziare anche che l'immobile identificato con i sub.17 di proprietà **** Omissis **** comprende un'appartamento al piano secondo con annesso sottotetto sovrastante che non è stato rilevato in quanto non coinvolto nell'esecuzione medesima. Ovviamente alla presentazione dell'accertamento per proporre la sanabilità, bisognerà rilevare anche questi immobili per ottenere il conteggio della volumetria più preciso possibile.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 15, edificio U, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile identificato con il sub.9 confina a Nord-Est con il b.c.n.c identificato con il sub.6 (viale condominiale), a Sud-Est con il sub.8 e sub.10 (appartamenti) di proprietà **** Omissis **** , a Sud-Ovest con il b.c.n.c identificato con il sub.7 (pianerottolo ingresso), e a Nord-Ovest con la Via Longareddu, con i b.c.n.c identificati con i sub.6 e sub.12 (viale condominiale e rampa scale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,66 mq	52,29 mq	1,00	52,29 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	23,75 mq	26,73 mq	0,25	6,68 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				58,97 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	58,97 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso dell'appartamento risulta al piano primo nella porta a sinistra del pianerottolo lato strada (Via Longareddu) identificato con il sub.7 (b.c.n.c). L'immobile è costituito da 2,5 per un totale di mq 41,66 utili e 52,29 lordi, oltre ad una superficie dei due terrazzi di mq 26,73 lordi circa. L'altezza interna è di 2,80 mt.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2009 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 121,37 Piano 1
Dal 12/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 121,37 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 9 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 60 mq mq Rendita € 121,37 Piano 1

Il predetto immobile è stato originato dal tipo mapp.le n°157432.1/2009 del 28/05/2009 per la trasformazione del mapp.le 153 seminativo, in area urbana con il mapp.le 521 ente urbano. Quest'ultimo ha originato di conseguenza tutti i subalterni che sono stati oggetto di esecuzione forzata da pignoramento.

- Variazione del classamento del 12/05/2010 protocollo n.SS0117945 in atti dal 12/05/2010 variazione di classamento (n.9923.1/2010)

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	21	521	9		A3	1	2,5		121,37 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico internamente i locali non corrispondono alla scheda catastale per differenze riguardanti gli spessori delle murature , anche l'altezza interna che è stata rilevata in mt.2,85 anzicchè mt.2,70. Con riferimento all'elaborato planimetrico è stato riscontrato che, il cortile a perimetro dell'edificio in corrispondenza del b.c.n.c sub.6, non corrisponde alla realtà, risulta infatti mancante un piccolo tratto di cortile frontistante la Via Longareddu.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato,tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dal b.c.n.c identificato con il sub.7 pianerottolo di accesso dalla via Longareddu comune ai sub.8, 9, 14, 15, 17. E' pertinenza dello stesso immobile anche il b.c.n.c identificato con il sub.1 rappresentato dalla rampa di accesso garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una costruzione plurifamiliare a destinazione abitativa edificata su un costone di terreno esposto a nord-est nella periferia del Comune di Santa Maria Coghinas. L'edificio si sviluppa su un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo.La tipologia edilizia è medio economica;la struttura portante risulta essere parte in muratura di blocchi cementizi,parte in muratura di alveolato di laterizio per uno spessore di circa cm.40 con interposto strato coibentante . I solai in laterocemento dello spessore di cm.35 circa,la copertura, parte e tetto inclinato appositamente con manto di tegole,parte a terrazzo piano praticabile. L'edificio oggetto di accertamento, come rappresentato nei grafici allegati è costituito da quattro corpi di fabbrica distribuiti su un piano terra,un piano primo, un piano secondo con annesse soffitte.

Il piano primo è costituito da due appartamenti soprastanti quelli già citati al piano terra aventi accesso dal nc. 13 della via anzidetta a mezzo di un viale condominiale e da un secondo corpo adiacente sul quale sono stati edificati altri due appartamenti di civile abitazione, questi ultimi

risultano avere accesso dal nc.15 della via Longareddu.

La tipologia edilizia di finitura e medio economica, gli impianti elettrico, citofonico, e idrico sotto traccia, presente la predisposizione dell'impianto di pompa di calore. Pavimenti e battiscopa in ceramica, rivestimenti in cucina e bagno anch'essi di ceramica. Infissi in legno a due ante con vetrocamera tutti dotati di persiane ad ante di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie cromate. Il portoncino di accesso a ciascuna unità risulta essere del tipo blindato. L'edificio risulta perimetrato a ovest con un tratto di giardino meglio identificato come bcnc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di immobile libero non occupato o usufruito da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1981 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Francesco Campus	24/03/1981	27515	2310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	24/03/1981	2868	2310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni	10/12/2002	206815	14123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Sassari	10/12/2002	19320	14123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/07/2005 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bognini Carlo	29/07/2002	21370	6641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del twerritorio di SS	03/08/2005	18617	13828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bognini Carlo	04/04/2006	23128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di SS	14/04/2006	71181	4610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 30/01/2015	**** Omissis ****	Trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Frigo	04/07/2007	101215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di SS	17/07/2010	13081	8316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati dell'elenco atti sono stati estrapolati dalla relazione notarile del notaio Chiara Branchini del 13/05/2015 in atti.

ASTE GIUDIZIARIE.it
NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta edificato ai sensi delle concessioni edilizie n°8 del 2007 e successivamente con la variante in corso d'opera previo rilascio della concessione n°9 del 03/03/2009.



Da una attento rilievo dello stato dei luoghi si è riscontrato che esistono alcune difformità urbanistiche che coinvolgono l'intera costruzione. Sulla scorta del rilevamento eseguito su tutti gli immobili, lo scrivente ha effettuato ulteriore rilevamento con strumentazione teleottica esterno all'intero fabbricato per raffrontare le due risultanze.

Dai rilievi è scaturito che rispetto alla volumetria autorizzata calcolata in mc 1618,49 risulta in essere una volumetria maggiore come da apposita tabella.

Per meglio chiarire, le difformità riscontrate in tutti gli stabili sono:- l'altezza interna all'andrado dei solai che in progetto è prevista in mt 2,70, in realtà varia da mt 2,85 a mt 2,80; l'altezza alla gronda sul fronte strada pubblica, prevista in progetto in mt.7,50, risulta essere mt8,00. Lo spessore dei solai previsto in progetto da cm.20 in realtà è stato riscontrato di cm.35. Ciò in linea generale, comporta un aumento delle volumetrie per piano quindi per immobile. Lo scrivente ha comunque a mezzo per richiesto parere preventivo all'ufficio di competenza comunale.

I rimedi necessari al fine di rientrare nella volumetria di progetto 1618,49 mc premesso che non avanza alcuna superficie edificatoria residua di progetto, saranno quelli di demolire la volumetria accertata in eccesso calcolata in mc 143 circa.

E' doveroso evidenziare anche che l'immobile identificato con i sub.17 di proprietà **** Omissis **** comprende un'appartamento al piano secondo con annesso sottotetto soprastante che non è stato rilevato in quanto non coinvolto nell'esecuzione medesima. Ovviamente alla presentazione dell'accertamento per proporre la sanabilità, bisognerà rilevare anche questi immobili per ottenere il conteggio della volumetria più preciso possibile.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU, nc.17, edificio U, piano 1



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile identificato con il sub.10 confina a Nord e ad Est con il b.c.n.c identificato con il sub.6 (viale condominiale), a Sud con il b.c.n.c identificato con il sub.3 (rampa scale e ingresso) e ad ovest con il sub.9 (appartamento) di proprietà **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,20 mq	56,48 mq	1,00	56,48 mq	2,80 m	1
Balcone coperto	3,80 mq	4,10 mq	0,45	1,84 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				58,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,32 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso dell'appartamento risulta al piano primo nella porta a destra del pianerottolo salendo le scale nel lato autorimessa identificate con il sub.3 (b.c.n.c). L'immobile è costituito da 2,5 vani più accessori, per un totale di mq 43,20 utili e mq 56,48 lordi, oltre a mq 4,10 circa di terrazzo scoperto. L'altezza interna è di 2,80 mt.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2009 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 10 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 121,37 Piano 1
Dal 12/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 10 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 121,37



		Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 10 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 69 mq mq Rendita € 121,37 Piano 1

Il predetto immobile è stato originato dal tipo mapp.le n°157432.1/2009 del 28/05/2009 per la trasformazione del mapp.le 153 seminativo, in area urbana con il mapp.le 521 ente urbano. Quest'ultimo ha originato di conseguenza tutti i subalterni che sono stati oggetto di esecuzione forzata da pignoramento.

- Variazione del classamento del 12/05/2010 protocollo n.SS0117945 in atti dal 12/05/2010 variazione di classamento (n.9923.1/2010)

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	21	521	10		A3	1	2,5		121,37 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico internamente i locali non corrispondono alla scheda catastale per differenze riguardanti gli spessori delle murature , anche l'altezza interna che è stata rilevata in mt.2,85 anzichè mt.2,70. Con riferimento all'elaborato planimetrico è stato riscontrato che, il cortile a perimetro dell'edificio in corrispondenza del b.c.n.c sub.6, non corrisponde alla realtà, risulta infatti mancante un piccolo tratto di cortile frontistante la Via Longareddu.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato, tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dai b.c.n.c identificato con il sub.3 e sub.6 rampe di scale condominiali comuni ai sub.4, 5, 10, 11. E' pertinenza dello stesso immobile anche il b.c.n.c identificato con il sub.1 rappresentato dalla rampa di accesso garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una costruzione plurifamiliare a destinazione abitativa edificata su un costone di terreno esposto a nord-est nella periferia del Comune di Santa Maria Coghinas. L'edificio si sviluppa su un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo. La tipologia edilizia è medio economica; la struttura portante risulta essere parte in muratura di blocchi cementizi, parte in muratura di alveolato di laterizio per uno spessore di circa cm.40 con interposto strato coibente. I solai in laterocemento dello spessore di cm.35 circa, la copertura, parte e tetto inclinato appositamente con manto di tegole, parte a terrazzo piano praticabile. L'edificio oggetto di accertamento, come rappresentato nei grafici allegati è costituito da quattro corpi di fabbrica distribuiti su un piano terra, un piano primo, un piano secondo con annesso soffitto.

Il piano primo è costituito da due appartamenti soprastanti quelli già citati al piano terra aventi accesso dal nc. 13 della via anzidetta a mezzo di un viale condominiale e da un secondo corpo adiacente sul quale sono stati edificati altri due appartamenti di civile abitazione, questi ultimi risultano avere accesso dal nc.15 della via Longareddu.

La tipologia edilizia di finitura è medio economica, gli impianti elettrico, citofonico, e idrico sotto traccia, presente la predisposizione dell'impianto di pompa di calore. Pavimenti e battiscopa in ceramica, rivestimenti in cucina e bagno anch'essi di ceramica. Infissi in legno a due ante con vetrocamera tutti dotati di persiane ad ante di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie cromate. Il portoncino di accesso a ciascuna unità risulta essere del tipo blindato. L'edificio risulta perimetrato a ovest con un tratto di giardino meglio identificato come bcnc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di immobile libero non occupato o usufruito da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/02/1981 al	**** Omissis ****	Compravendita

22/11/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Francesco Campus	24/03/1981	27515	2310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	24/03/1981	2868	2310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni	10/12/2002	206815	14123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	10/12/2002	19320	14123
		Registrazione			
Dal 29/07/2005 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bolognini Carlo	29/07/2005	21370	6641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	03/08/2005	18617	13828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bolognini Carlo	04/04/2006	23128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	14/04/2006	71181	4610

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 30/01/2015	**** Omissis ****	Trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Frigo	04/07/2007	101215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	19/07/2010	13081	8316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati dell'elenco atti sono stati estrapolati dalla relazione notarile del notaio Chiara Branchini del 13/05/2015 in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato ai sensi delle concessioni edilizie n°8 del 2007 e successivamente con la variante in corso d'opera previo rilascio della concessione n°9 del 03/03/2009.

Da una attento rilievo dello stato dei luoghi si è riscontrato che esistono alcune difformità urbanistiche che coinvolgono l'intera costruzione. Sulla scorta del rilevamento eseguito su tutti gli immobili, lo scrivente ha effettuato ulteriore rilevamento con strumentazione teleottica esterno all'intero fabbricato per raffrontare le due risultanze.

Dai rilievi è scaturito che rispetto alla volumetria autorizzata calcolata in mc 1618,49 risulta in essere una volumetria maggiore come da apposita tabella.

Per meglio chiarire, le difformità riscontrate in tutti gli stabili sono :- l'altezza interna all'indradosso dei solai che in progetto è prevista in mt 2,70, in realtà varia da mt 2,85 a mt 2,80; l'altezza alla gronda sul fronte strada pubblica, prevista in progetto in mt.7,50, risulta essere mt8,00. Lo spessore dei solai previsto in progetto da cm.20 in realtà è stato riscontrato di cm.35. Ciò in linea generale, comporta un

aumento delle volumetrie per piano quindi per immobile. Lo scrivente ha comunque a mezzo pec richiesto parere preventivo all'ufficio di competenza comunale.

I rimedi necessari al fine di rientrare nella volumetria di progetto 1618,49 mc premesso che non avanza alcuna superficie edificatoria residua di progetto, saranno quelli di demolire la volumetria accertata in eccesso calcolata in mc 143 circa.

E' doveroso evidenziare anche che l'immobile identificato con i sub.17 di proprietà **** Omissis **** comprende un'appartamento al piano secondo con annesso sottotetto soprastante che non è stato rilevato in quanto non coinvolto nell'esecuzione medesima. Ovviamente alla presentazione dell'accertamento per proporre la sanabilità bisognerà rilevare anche questi immobili per ottenere il conteggio della volumetria piu' preciso possibile.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile identificato con il sub.11 confina a Nord con il b.c.n.c identificato con il sub.3 (rampa scale e ingresso), ad Est con il b.c.n.c identificato con il sub.6 (viale condominiale), a Sud con la proprietà **** Omissis **** e ad Ovest con il b.c.n.c identificato con il sub.1 (rampa accesso garage) e con il sub.9 (appartamento) di proprietà **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,60 mq	70,90 mq	1,00	70,90 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	14,00 mq	17,50 mq	0,45	7,88 mq	0,00 m	1



Totale superficie convenzionale:	78,78 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	78,78 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso dell'appartamento risulta al piano primo nella porta a sinistra del pianerottolo salendo le scale nel lato autorimessa identificate con il sub.3 (b.c.n.c). L'immobile è costituito da 4,5 vani più accessori, per un totale di mq 53,60 utili e 70,90 lordi, oltre a mq 17,50 circa di terrazzo scoperto. L'altezza interna è di 2,80 mt.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2009 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 218,46 Piano 1
Dal 12/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 218,46 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 73 mq mq Rendita € 218,46 Piano 1

Il predetto immobile è stato originato dal tipo mapp.le n°157432.1/2009 del 28/05/2009 per la trasformazione del mapp.le 153 seminativo, in area urbana con il mapp.le 521 ente urbano. Quest'ultimo ha originato di conseguenza tutti i subalterni che sono stati oggetto di esecuzione forzata da pignoramento.

- Variazione del classamento del 12/05/2010 protocollo n.SS0117945 in atti dal 12/05/2010 variazione di classamento (n.9923.1/2010)

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	21	521	11		A3	1	4,5		218,46 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico internamente i locali non corrispondono alla scheda catastale per differenze riguardanti gli spessori delle murature , anche l'altezza interna che è stata rilevata in mt.2,85 anzichè mt.2,70. Con riferimento all'elaborato planimetrico è stato riscontrato che, il cortile a perimetro dell'edificio in corrispondenza del b.c.n.c sub.6, non corrisponde alla realtà, risulta infatti mancante un piccolo tratto di cortile frontistante la Via Longareddu.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato,tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dai b.c.n.c identificato con il sub.3 e sub.6 rampe di scale condominiali comuni ai sub.4, 5, 10, 11. E' pertinenza dello stesso immobile anche il b.c.n.c identificato con il sub.1 rappresentato dalla rampa di accesso garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una costruzione plurifamiliare a destinazione abitativa edificata su un costone di terreno esposto a nord-est nella periferia del Comune di Santa Maria Coghinas. L'edificio si sviluppa su un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo.La tipologia edilizia è medio economica;la struttura portante risulta essere parte in muratura di blocchi cementizi,parte in muratura di alveolato di laterizio per uno spessore di circa cm.40 con interposto strato coibente . I solai in laterocemento dello spessore di cm.35 circa,la copertura, parte e tetto inclinato appositamente con manto di tegole,parte a terrazzo piano praticabile. L'edificio oggetto di accertamento, come rappresentato nei grafici allegati è costituito da quattro corpi di fabbrica distribuiti su un piano

terra,un piano primo, un piano secondo con annesse soffitte.

Il piano primo è costituito da due appartamenti soprastanti quelli già citati al piano terra aventi accesso dal nc. 13 della via anzidetta a mezzo di un viale condominiale e da un secondo corpo adiacente sul quale sono stati edificati altri due appartamenti di civile abitazione, questi ultimi risultano avere accesso dal nc.15 della via Longareddu.

La tipologia edilizia di finitura e medio economica, gli impianti elettrico, citofonico, e idrico sotto traccia, presente la predisposizione dell'impianto di pompa di calore. Pavimenti e battiscopa in ceramica, rivestimenti in cucina e bagno anch'essi di ceramica. Infissi in legno a due ante con vetrocamera tutti dotati di persiane ad ante di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie cromate. Il portoncino di accesso a ciascuna unità risulta essere del tipo blindato. L'edificio risulta perimetrato a ovest con un tratto di giardino meglio identificato come bcnc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di immobile libero non occupato o usufruito da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1981 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Francesco Campus	24/03/1981	27515	2310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	24/03/1981	2868	2310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni	10/12/2002	206815	14123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del	10/12/2002	19320	14123

		territorio di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2005 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bognini Carlo	29/07/2005	21370	6641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	03/08/2005	18617	13828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bognini Carlo	04/04/2006	23128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	14/04/2006	71181	4610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 30/01/2015	**** Omissis ****	Trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Frigo	04/07/2007	101215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	19/07/2010	13081	8316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati dell'elenco atti sono stati estrapolati dalla relazione notarile del notaio Chiara Branchini del 13/05/2015 in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato ai sensi delle concessioni edilizie n°8 del 2007 e successivamente con la variante in corso d'opera previo rilascio della concessione n°9 del 03/03/2009.

Da una attento rilievo dello stato dei luoghi si è riscontrato che esistono alcune difformità urbanistiche che coinvolgono l'intera costruzione. Sulla scorta del rilevamento eseguito su tutti gli immobili, lo scrivente ha effettuato ulteriore rilevamento con strumentazione teleottica esterno all'intero fabbricato per raffrontare le due risultanze.

Dai rilievi è scaturito che rispetto alla volumetria autorizzata calcolata in mc 1618,49 risulta in essere una volumetria maggiore come da apposita tabella.

Per meglio chiarire, le difformità riscontrate in tutti gli stabili sono:- l'altezza interna all'indradosso dei solai che in progetto è prevista in mt 2,70, in realtà varia da mt 2,85 a mt 2,80; l'altezza alla gronda sul fronte strada pubblica, prevista in progetto in mt.7,50, risulta essere mt8,00. Lo spessore dei solai previsto in progetto da cm.20 in realtà è stato riscontrato di cm.35. Ciò in linea generale, comporta un aumento delle volumetrie per piano quindi per immobile. Lo scrivente ha comunque a mezzo per richiesto parere preventivo all'ufficio di competenza comunale.

I rimedi necessari al fine di rientrare nella volumetria di progetto 1618,49 mc premesso che non avanza alcuna superficie edificatoria residua di progetto, saranno quelli di demolire la volumetria accertata in eccesso calcolata in mc 143 circa.

E' doveroso evidenziare anche che l'immobile identificato con i sub.17 di proprietà **** Omissis **** comprende un'appartamento al piano secondo con annesso sottotetto soprastante che non è stato rilevato in quanto non coinvolto nell'esecuzione medesima. Ovviamente alla presentazione dell'accertamento per proporre la sanabilità, bisognerà rilevare anche questi immobili per avere il conteggio della volumetria più preciso possibile.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2

- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

L'immobile identificato con il sub.14 confina a Nord-Est e a Sud-Est con il b.c.n.c identificato con il sub.6 (viale condominiale), a Sud-Ovest con l'appartamento di proprietà **** Omissis **** e con il b.c.n.c identificato con il sub.12 (rampa scale e ingresso)

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

L'immobile identificato con il sub.15 confina a Nord-Est con il b.c.n.c identificato con il sub.6 (viale condominiale), a Sud-Est con proprietà **** Omissis **** , a Sud-Ovest con l'appartamento di proprietà **** Omissis **** e con il b.c.n.c identificato con il sub.12 (rampa scale e ingresso)

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,66 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,78 m	2
Balcone scoperto	57,00 mq	62,23 mq	0,25	15,56 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				70,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso dell'appartamento risulta al piano secondo nella porta a sinistra del pianerottolo salendo le scale esterne lato strada (Via Longareddu) identificate con il sub.12 (b.c.n.c). L'immobile è costituito da 2,5 per un totale di mq 41,66 utili e 55,00 lordi a cui si aggiungono due terrazzi la cui somma da mq 62,23. L'altezza interna è di 2,78 mt.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	36,80 mq	49,14 mq	0,33	16,22 mq	1,84 m	3
Balcone scoperto	11,00 mq	11,94 mq	0,25	2,98 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				19,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso dell'appartamento risulta al piano terzo nella porta a sinistra del pianerottolo salendo le scale esterne lato strada (Via Longareddu) identificate con il sub.12 (b.c.n.c). L'immobile è costituito mq 36,80 utili e 49,14 lordi a cui si aggiunge un terrazzo di mq 11,94. L'altezza interna è di 1,84 mt, calcolata facendo la media di tutte le altezze presenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2009 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 121,37 Piano 2
Dal 12/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 121,37 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 14 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 63 mq mq Rendita € 121,37 Piano 2

Il predetto immobile è stato originato dal tipo mapp.le n°157432.1/2009 del 28/05/2009 per la trasformazione del mapp.le 153 seminativo, in area urbana con il mapp.le 521 ente urbano. Quest'ultimo ha originato di conseguenza tutti i subalterni che sono stati oggetto di esecuzione forzata da pignoramento.

- Variazione del classamento del 12/05/2010 protocollo n.SS0117945 in atti dal 12/05/2010 variazione di classamento (n.9923.1/2010)
- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2009 al 12/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 15 Categoria C2 Cl.U, Cons. 43 mq Rendita € 159,90 Piano 3
Dal 12/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 15 Categoria C2 Cl.U, Cons. 43 mq Rendita € 159,90 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 14/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 21, Part. 521, Sub. 15

		Categoria C2 Cl.U, Cons. 43 mq Superficie catastale 48 mq mq Rendita € 159,90 Piano 3
--	--	---

Il predetto immobile è stato originato dal tipo mapp.le n°157432.1/2009 del 28/05/2009 per la trasformazione del mapp.le 153 seminativo, in area urbana con il mapp.le 521 ente urbano. Quest'ultimo ha originato di conseguenza tutti i subalterni che sono stati oggetto di esecuzione forzata da pignoramento.

- Variazione del classamento del 12/05/2010 protocollo n.SS0117945 in atti dal 12/05/2010 variazione di classamento (n.9923.1/2010)
- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	21	521	14		A3	1	2,5		121,37 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico internamente i locali non corrispondono alla scheda catastale per differenze riguardanti gli spessori delle murature , anche l'altezza interna che è stata rilevata in mt.2,85 anzichè mt.2,70. Con riferimento all'elaborato planimetrico è stato riscontrato che, il cortile a perimetro dell'edificio in corrispondenza del b.c.n.c sub.6, non corrisponde alla realtà, risulta infatti mancante un piccolo tratto di cortile frontistante la Via Longareddu.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)												
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	21	521	15		C2	U		43 mq mq	159,9 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal punto di vista planimetrico internamente i locali non corrispondono alla scheda catastale per differenze riguardanti gli spessori delle murature , anche l'altezza interna che è stata rilevata in mt.2,85 anzichè mt.2,70. Con riferimento all'elaborato planimetrico è stato riscontrato che, il cortile a perimetro dell'edificio in corrispondenza del b.c.n.c sub.6, non corrisponde alla realtà, risulta infatti mancante un piccolo tratto di cortile frontistante la Via Longareddu come indicato nella planimetria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato,tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato,tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

L'immobile ha accesso dai b.c.n.c identificati con i sub.7 pianerottolo di accesso dalla via Longareddu comune ai sub.8, 9, 14, 15, 17 e con il sub.12 rampa scale comune ai sub.14, 15, 17. E' pertinenza dello stesso immobile anche il b.c.n.c identificato con il sub.1 rappresentato dalla rampa di accesso garage.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

L'immobile ha accesso dai b.c.n.c identificati con i sub.7 pianerottolo di accesso dalla via Longareddu comune ai sub.8, 9, 14, 15, 17 e con il sub.12 rampa scale comune ai sub.14, 15, 17. E' pertinenza dello

stesso immobile anche il b.c.n.c identificato con il sub.1 rappresentato dalla rampa di accesso garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

Trattasi di una costruzione plurifamiliare a destinazione abitativa edificata su un costone di terreno esposto a nord-est nella periferia del Comune di Santa Maria Coghinas. L'edificio si sviluppa su un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo. La tipologia edilizia è medio economica; la struttura portante risulta essere parte in muratura di blocchi cementizi, parte in muratura di alveolato di laterizio per uno spessore di circa cm.40 con interposto strato coibente. I solai in laterocemento dello spessore di cm.35 circa, la copertura, parte e tetto inclinato appositamente con manto di tegole, parte a terrazzo piano praticabile. L'edificio oggetto di accertamento, come rappresentato nei grafici allegati è costituito da quattro corpi di fabbrica distribuiti su un piano terra, un piano primo, un piano secondo con annesso soffitto.

Il piano secondo con annesso soffitto soprastanti risulta costituito da due appartamenti di civile abitazione aventi accesso dal nc.15 della via Longareddu.

La tipologia edilizia di finitura è medio economica, gli impianti elettrico, citofonico, e idrico sotto traccia, presente la predisposizione dell'impianto di pompa di calore. Pavimenti e battiscopa in ceramica, rivestimenti in cucina e bagno anch'essi di ceramica. Infissi in legno a due ante con vetrocamera tutti dotati di persiane ad ante di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie cromate. Il portoncino di accesso a ciascuna unità risulta essere del tipo blindato. L'edificio risulta perimetrato a ovest con un tratto di giardino meglio identificato come bcnc.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

Trattasi di una costruzione plurifamiliare a destinazione abitativa edificata su un costone di terreno esposto a nord-est nella periferia del Comune di Santa Maria Coghinas. L'edificio si sviluppa su un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo. La tipologia edilizia è medio economica; la struttura portante risulta essere parte in muratura di blocchi cementizi, parte in muratura di alveolato di laterizio per uno spessore di circa cm.40 con interposto strato coibente. I solai in laterocemento dello spessore di cm.35 circa, la copertura, parte e tetto inclinato appositamente con manto di tegole, parte a terrazzo piano praticabile. L'edificio oggetto di accertamento, come rappresentato nei grafici allegati è costituito da quattro corpi di fabbrica distribuiti su un piano terra, un piano primo, un piano secondo con annesso soffitto.

Il piano secondo con annesso soffitto soprastanti risulta costituito da due appartamenti di civile abitazione aventi accesso dal nc.15 della via Longareddu.

La tipologia edilizia di finitura è medio economica, gli impianti elettrico, citofonico, e idrico sotto traccia, presente la predisposizione dell'impianto di pompa di calore. Pavimenti e battiscopa in ceramica, rivestimenti in cucina e bagno anch'essi di ceramica. Infissi in legno a due ante con vetrocamera tutti dotati di persiane ad ante di protezione. Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie cromate. Il portoncino di accesso a ciascuna unità risulta essere del tipo blindato. L'edificio risulta perimetrato a ovest con un tratto di giardino meglio identificato come bcnc.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

L'immobile risulta libero



Trattasi di immobile libero non occupato o usufruito da alcuno.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 3

L'immobile risulta libero



Trattasi di immobile libero non occupato o usufruito da alcuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1981 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Francesco Campus	24/03/1981	27515	2310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	24/03/1981	2868	2310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni	10/12/2002	206815	14123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del	10/12/2002	19320	14123



		territorio di Sassari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2005 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bognini Carlo	29/07/2005	21370	13828
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	03/08/2005	18617	13828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/04/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bognini Carlo	04/04/2006	23128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	14/04/2006	71181	4610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 30/01/2015	**** Omissis ****	Trasferimento sede			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Frigo	04/07/2007	101215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	19/07/2010	13081	8316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati dell'elenco atti sono stati estrapolati dalla relazione notarile del notaio Chiara Branchini del 13/05/2015 in atti.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1981 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Francesco Campus	24/03/1981	27515	2310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	24/03/1981	2868	2310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2002 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maniga Giovanni	10/12/2002	206815	14123
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	10/12/2002	19320	14123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2005 al 04/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bognini Carlo	29/07/2005	21370	6641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	03/08/2005	18617	13828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/04/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bognini Carlo	04/04/2006	23128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	14/04/2006	71181	4610
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trasferimento sede			
Dal 04/07/2007 al 30/01/2015	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Frigo	04/07/2007	101215	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Sassari	19/07/2010	13081	8316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I dati dell'elenco atti sono stati estrapolati dalla relazione notarile del notaio Chiara Branchini del 13/05/2015 in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15, EDIFICIO U, PIANO 2

L'immobile risulta edificato ai sensi delle concessioni edilizie n°8 del 2007 e successivamente con la variante in corso d'opera previo rilascio della concessione n°9 del 03/03/2009.

Da un attento rilievo dello stato dei luoghi si è riscontrato che esistono alcune difformità urbanistiche che coinvolgono l'intera costruzione. Sulla scorta del rilevamento eseguito su tutti gli immobili, lo scrivente ha effettuato ulteriore rilevamento con strumentazione teleottica esterno all'intero fabbricato per raffrontare le due risultanze. Dai rilievi è scaturito che rispetto alla volumetria autorizzata calcolata in mc 1618,49 risulta in essere una volumetria maggiore come da apposita tabella.

Per meglio chiarire, le difformità riscontrate in tutti gli stabili sono:- l'altezza interna all'indradosso dei solai che in progetto è prevista in mt 2,70, in realtà varia da mt 2,85 a mt 2,80; l'altezza alla gronda sul fronte strada pubblica, prevista in progetto in mt.7,50, risulta essere mt8,00. Lo spessore dei solai previsto in progetto da cm.20 in realtà è stato riscontrato di cm.35. Ciò in linea generale, comporta un aumento delle volumetrie per piano quindi per immobile. Lo scrivente ha comunque a mezzo per richiesto parere preventivo all'ufficio di competenza comunale.

I rimedi necessari al fine di rientrare nella volumetria di progetto 1618,49 mc premesso che non avanza alcuna superficie edificatoria residua di progetto, saranno quelli di demolire la volumetria accertata in eccesso calcolata in mc 143 circa.

E' doveroso evidenziare anche che l'immobile identificato con i sub.17 di proprietà **** Omissis **** comprende un'appartamento al piano secondo con annesso sottotetto soprastante non è stato rilevato in quanto non coinvolto nell'esecuzione medesima. Ovviamente alla presentazione dell'accertamento per proporre la sanabilità, bisognerà rilevare anche questi immobili per avere il conteggio della volumetria più preciso possibile.

BENE N° 9 - SOFFITTA UBICATA A SANTA MARIA COGHINAS (SS) - VIA LONGAREDDU NC.15 , EDIFICIO U, PIANO 3

L'immobile risulta edificato ai sensi delle concessioni edilizie n°8 del 2007 e successivamente con la variante in corso d'opera previo rilascio della concessione n°9 del 03/03/2009.

Da un attento rilievo dello stato dei luoghi si è riscontrato che esistono alcune difformità urbanistiche che coinvolgono l'intera costruzione. Sulla scorta del rilevamento eseguito su tutti gli immobili, lo scrivente ha effettuato ulteriore rilevamento con strumentazione teleottica esterno all'intero fabbricato per raffrontare le due risultanze. Dai rilievi è scaturito che rispetto alla volumetria autorizzata calcolata in mc 1618,49 risulta in essere una volumetria maggiore come da apposita tabella.

Per meglio chiarire, le difformità riscontrate in tutti gli stabili sono: l'altezza interna all'indradosso dei solai che in progetto è prevista in mt 2,70, in realtà varia da mt 2,85 a mt 2,80; l'altezza alla gronda sul fronte strada pubblica, prevista in progetto in mt.7,50, risulta essere mt8,00. Lo spessore dei solai

previsto in progetto da cm.20 in realtà è stato riscontrato di cm.35. Ciò in linea generale, comporta un aumento delle volumetrie per piano quindi per immobile. Lo scrivente ha comunque a mezzo pec richiesto parere preventivo all'ufficio di competenza comunale.

I rimedi necessari al fine di rientrare nella volumetria di progetto 1618,49 mc premesso che non avanza alcuna superficie edificatoria residua di progetto, saranno quelli di demolire la volumetria accertata in eccesso calcolata in mc 143 circa.

Nel caso dell'immobile di cui al bene n°9 (soffitta), si è riscontrato che le altezze interne gronda e colmo, citate nel progetto non corrispondono allo stato attuale rilevato.

E' doveroso evidenziare anche che l'immobile identificato con i sub.17 di proprietà **** Omissis **** comprende un'appartamento al piano secondo con annesso sottotetto soprastante che non è stato rilevato in quanto non coinvolto nell'esecuzione medesima. Ovviamente alla presentazione dell'accertamento per proporre la sanabilità, bisognerà rilevare anche questi immobili per ottenere il conteggio della volumetria più preciso possibile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il fabbricato colpito da esecuzione forzata posto nella Via Longareddu nc.13,15,17, presso il Comune di Santa Maria Coghinas risulta costituito da più unità immobiliari distribuite dal piano terra al piano terzo per maggioranza di proprietà della società **** Omissis ****, eccetto che per il sub.17 (appartamento con soprastante soffitta) di altra proprietà. Essendo tutte le unità immobiliari insistenti sullo stesso corpo di fabbrica, ma indipendenti seppure con servitù comuni quali scale, passaggi, viali ecc. saranno compravendibili alle condizioni proposte (regolarizzazione della volumetria) indipendentemente una dall'altra fino a costituire otto lotti di vendita. Il primo lotto è riservato al locale autorimessa identificato con il sub. 2, il secondo lotto dall'unità abitativa identificata con il sub.4 ; il terzo lotto dall'unità abitativa sub.5; il quarto lotto dall'appartamento identificato con sub.8; il quinto lotto dall'appartamento sub.9 ; Il sesto lotto dall'appartamento sub. 10; il settimo lotto unità abitativa sub.11; Per l'ottavo ed ultimo lotto costituito dai sub. 14 e sub.15 è doveroso, puntualizzare che la vendita del secondo e terzo piano appartamento con sottotetto annesso, viene finalizzata come costituente unico lotto per meglio legare la demolizione necessaria alla regolarizzazione generale di tutti gli immobili costituenti l'edificio con particolare riguardo al piano terzo ove si prevede l'abbassamento della quota di gronda riscontrata in difformità.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T

Trattasi di un ampio locale ubicato al piano terra di progetto rispetto alla via Longareddu posto al piano sottostrada della superficie di mq 158 circa avente accesso a mezzo di una rampa carraia dal nc. 17 molto poco agevole avente pendenza accentuata. Allo stato attuale si rileva all'ingresso una griglia di raccolta acque meteoriche. Le pareti sono in blocchi unigranulari cementizi, i solaio di volta in laterocemento, ordito con un sistema a pilastri n°4. La pavimentazione in cemento vibrato liscio. Sono a vista nella volta e nelle pareti le tubature di scarico delle acque nere e bianche provenienti dalle unità poste ai piani soprastanti. L'autorimessa oggetto di valutazione non risulta chiusa da nessun infisso, è presente alla data dei sopralluoghi solamente una precaria transenna in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.200,00

Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze economiche presso le apposite banche dati riferite alla casistica immediatamente limitrofa a quella oggetto di accertamento. I parametri di confronto principali sono: la categoria catastale, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e nei solai.

Relativamente al locale autorimessa si stabilisce un valore di €320,00 di consuetudine trecentoventi/00 a mq in considerazione del fatto che necessitano opere per renderla più agevole, quindi più fruibile soprattutto come accesso carraio.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T	161,00 mq	200,00 €/mq	€ 32.200,00	100,00%	€ 32.200,00
Valore di stima:					€ 32.200,00

Valore di stima: € 32.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per adeguamento volumetria	15,00	%
Accesso particolarmente disagiato	25,00	%

Valore finale di stima: € 19.320,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società eseguita **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate

su tutti gli immobili compreso il piano soffitte e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie".

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese.L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla strada che si dirige verso Viddalba.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 66.992,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto,con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società eseguita **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero quindi abusive, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate(piano soffitte) e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie". Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche presso le apposite banche dati riferite alla casistica immediatamente vicina e quindi simile a quella accertata nel sito oggetto di accertamento.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia,tipologia di finitura,impianti presenti,infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto,si stabilisce un valore di €800,00 diconsi ottocento/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro necessario all'unità immobiliare a destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T	83,74 mq	800,00 €/mq	€ 66.992,00	100,00%	€ 66.992,00
Valore di stima:					€ 66.992,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 66.992,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per adeguamento volumetria	15,00	%

Valore finale di stima: € 56.943,20

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate su tutti gli immobili compreso il piano soffitte e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie".

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 17, edificio U, piano T

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 50.392,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero quindi abusive, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate (piano soffitte) e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie". Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche presso le apposite banche dati riferite alla casistica immediatamente vicina e quindi simile a quella accertata nel sito oggetto di accertamento.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore di €800,00 di cui 800/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro necessario all'unità immobiliare a destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 17, edificio U, piano T	62,99 mq	800,00 €/mq	€ 50.392,00	100,00%	€ 50.392,00
Valore di stima:					€ 50.392,00

Valore di stima: € 50.392,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per adeguamento volumetria	15,00	%

Valore finale di stima: € 42.833,20

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate accertate su tutti gli immobili compreso il piano soffitte e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie".

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 1
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di

accertamento avente accesso dalla rampa di scale esterna che diparte dal nc.15. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 55.120,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero quindi abusive, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate (piano soffitte) e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie". Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche presso le apposite banche dati riferite alla casistica immediatamente vicina e quindi simile a quella accertata nel sito oggetto di accertamento.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore di €800,00 d'consi ottocento/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro necessario all'unità immobiliare a destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 1	68,90 mq	800,00 €/mq	€ 55.120,00	100,00%	€ 55.120,00
Valore di stima:					€ 55.120,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 55.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per adeguamento volumetria	15,00	%

Valore finale di stima: € 46.852,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate accertate su tutti gli immobili compreso il piano soffitte e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie".

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 15, edificio U, piano 1

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 47.176,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero quindi abusive, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate (piano soffitte) e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie". Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche presso le apposite banche dati riferite alla casistica immediatamente vicina e quindi simile a quella accertata nel sito oggetto di accertamento.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore di €800,00 diconsi ottocento/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro necessario all'unità immobiliare a destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 15, edificio U, piano 1	58,97 mq	800,00 €/mq	€ 47.176,00	100,00%	€ 47.176,00
Valore di stima:					€ 47.176,00

Valore di stima: € 47.176,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per adeguamento volumetria	15,00	%

Valore finale di stima: € 40.099,60

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società eseguita **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate accertate su tutti gli immobili compreso il piano soffitte e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie".

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1
 Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 10, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 46.656,00
 Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e

detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero quindi abusive, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate(piano soffitte) e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie". Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche presso le apposite banche dati riferite alla casistica immediatamente vicina e quindi simile a quella accertata nel sito oggetto di accertamento.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore di €800,00 di consuntivo ottocento/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro necessario all'unità immobiliare a destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1	58,32 mq	800,00 €/mq	€ 46.656,00	100,00%	€ 46.656,00
Valore di stima:					€ 46.656,00

Valore di stima: € 46.656,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per adeguamento volumetria	15,00	%

Valore finale di stima: € 39.657,60

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società

esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate accertate su tutti gli immobili compreso il piano soffitte e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie".

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 63.024,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero quindi abusive, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate (piano soffitte) e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie". Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche presso le apposite banche dati riferite alla casistica immediatamente vicina e quindi simile a quella accertata nel sito oggetto di accertamento.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore di €800,00 diconsi ottocento/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro necessario all'unità immobiliare a destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U,	78,78 mq	800,00 €/mq	€ 63.024,00	100,00%	€ 63.024,00

piano 1					
Valore di stima:					€ 63.024,00



Valore di stima: € 63.024,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per adeguamento volumetria	15,00	%



Valore finale di stima: € 53.570,40

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate accertate su tutti gli immobili compreso il piano soffitte e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie".



LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 14, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 56.448,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero quindi abusive, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate (piano soffitte) e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie". Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni



immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche presso le apposite banche dati riferite alla casistica immediatamente vicina e quindi simile a quella accertata nel sito oggetto di accertamento.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore di €800,00 diconsi ottocento/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro necessario all'unità immobiliare a destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore

- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3

Soffitta ubicata al piano terzo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. (lotto previsto in demolizione).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 15, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.800,00

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero quindi non conformi al progetto approvato, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate (piano soffitte) e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie". Dopo le opportune ricerche si sono acquisiti i dati relativi alle quotazioni immobiliari per superficie coperta commerciale relativamente alle residenze medio-economiche presso le apposite banche dati riferite alla casistica immediatamente vicina e quindi simile a quella accertata nel sito oggetto di accertamento.

Naturalmente sulla valutazione hanno influito caratteristiche come la categoria edilizia, tipologia di finitura, impianti presenti, infissi interni ed esterni oltre alla coibentazione della struttura di elevazione e dei solai.

Relativamente all'appartamento in oggetto, si stabilisce un valore di €250,00 diconsi duecentocinquanta/00 per mq commerciale comprese servitù e quant'altro necessario all'unità immobiliare a destinazione abitativa.

A tale valore necessiterà applicare una svalutazione per la demolizione delle opere abusive meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizia" quantificate nel 15% del suo valore

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 8 - Appartamento Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2	70,56 mq	800,00 €/mq	€ 56.448,00	100,00%	€ 56.448,00
Bene N° 9 - Soffitta Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3	19,20 mq	250,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 61.248,00

Valore di stima: € 61.248,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per adeguamento volumetria	15,00	%

Valore finale di stima: € 52.060,80

Dopo aver acquisito dati di valutazione di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, con riferimento all'epoca di costruzione anni 2009-2010 oggetto di valutazione e detratta una percentuale minima di vetustà anche in considerazione del fatto che tutti gli immobili di proprietà della società esecutata **** Omissis **** non sono risultati essere mai usati per nessuna destinazione si è proceduto alla stima per valori a mq commerciale.

E' Tuttavia doveroso precisare che alla quota di svalutazione per vetustà degli immobili dovrà essere aggiunta ulteriore percentuale di adeguamento delle volumetrie accertate in esubero, quota questa che servirà nella peggiore delle ipotesi alla demolizione di parte delle volumetrie extra accertate accertate su tutti gli immobili compreso il piano soffitte e meglio descritte nel capitolo apposito "regolarità edilizie".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante i sopralluoghi era presente l'IVG il Sig. Pintus Antonello, le chiavi degli immobili esecutati sono detenute dal sig. **** Omissis **** proprietaria dell'immobile identificato con il sub.17.

A parere del sottoscritto CTU è importante evidenziare che al piano secondo e terzo risulta oltre la proprietà **** Omissis **** anche la proprietà **** Omissis **** vedi rogito notarile acquisito in copia ed allegato alla presente.

Dagli atti acquisiti risulta che la società **** Omissis **** ha effettuato richiesta certificato di agibilità dell'intero stabile in data 03/02/2012 prot. n°495, quest'ultima risulta diniegata dall'ufficio di competenza con nota del 14/02/2012 prot. n°627.

Dall'analisi del fascicolo presso l'ufficio di competenza lo scrivente ha accertato che nella pratica di richiesta di agibilità sopra citata risultano allegati le certificazioni APE per gli appartamenti di civile abitazione in questi viene menzionato oltre all'acqua calda sanitaria , impianto di riscaldamento costituito da pompa di calore elettrica che al momento dei sopralluoghi non era presente in nessuna delle unità abitative. Ciò premesso dopo aver chiesto autorizzazione al Sig. Giudice si è provveduto redarre nuove certificazione APE che si allegano, queste ricalcolano la categoria energetica leggermente più bassa rispetto alle certificazioni originarie.

Al fine di chiarire meglio la situazione urbanistica dell'intera costruzione dopo aver evidenziato le difformità edilizie- urbanistiche su tutti gli immobili costituenti la palazzina, in primis quelli eseguiti,(vedasi capitolo apposito) si precisa che la regolarizzazione con apposito accertamento dovrà avvenire contestualmente con l'abbattimento di una % di volumetria del piano soffitte che sarà quantificata esattamente dopo aver preso in considerazione anche l'immobile di proprietà **** Omissis **** posto al piano terzo.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 13/05/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinna Giovanni Battista Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio (Aggiornamento al 16/07/2009)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia n° 8/2007 (Aggiornamento al 09/02/2007)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n°9/2009 (Aggiornamento al 10/03/2009)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Tavole del'ultima variante progetto approvato (Aggiornamento al 21/07/2008)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali (Aggiornamento al 14/03/2019)
- ✓ N° 2 Foto - Tavole rappresentative delle foto esterne ed interne (Aggiornamento al 21/02/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rogito compravendita Alioth/Cabizza (Aggiornamento al 13/04/2006)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavole grafiche rappresentative lo stato di fatto (Aggiornamento al 16/04/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 23/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione di perizia stima (Aggiornamento al 16/04/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta e diniego certificato di agibilità (Aggiornamento al 03/02/2012)
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazioni al commune di competenza (pec) (Aggiornamento al 13/05/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T
Trattasi di un ampio locale ubicato al piano terra di progetto rispetto alla via Longareddu posto al piano sottostrada della superficie di mq 158 circa avente accesso a mezzo di una rampa carraia dal nc. 17 molto poco agevole avente pendenza accentuata. Allo stato attuale si rileva all'ingresso una griglia di raccolta acque meteoriche. Le pareti sono in blocchi unigranulari cementizi, i solaio di volta in laterocemento, ordito con un sistema a pilastri n°4. La pavimentazione in cemento vibrato liscio. Sono a vista nella volta e nelle pareti le tubature di scarico delle acque nere e bianche provenienti dalle unità poste ai piani soprastanti. L'autorimessa oggetto di valutazione non risulta chiusa da nessun infisso, è presente alla data dei sopralluoghi solamente una precaria transenna in legno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 19.320,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla strada che si dirige verso Viddalba. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 56.943,20

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 17, edificio U, piano T
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è

identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 42.833,20



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 1
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa di scale esterna che diparte dal nc.15. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 46.852,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 15, edificio U, piano 1
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 40.099,60

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1
Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 39.657,60



LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 53.570,40

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 14, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

- **Bene N° 9** - Soffitta ubicata a Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 3

Soffitta ubicata al piano terzo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. (lotto previsto in demolizione). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 15, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona ove è stato costruito il fabbricato oggetto di accertamento è identificata nel PDF del Comune di S.M. Coghinas come zona B di completamento. Con vincoli di natura paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 52.060,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.320,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	161,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è di nuova costruzione ,allo stato attuale si trova in uno stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di un ampio locale ubicato al piano terra di progetto rispetto alla via Longareddu posto al piano sottostrada della superficie di mq 158 circa avente accesso a mezzo di una rampa carraia dal nc. 17 molto poco agevole avente pendenza accentuata. Allo stato attuale si rileva all'ingresso una griglia di raccolta acque meteoriche. Le pareti sono in blocchi unigranulari cementizi,i solaio di volta in laterocemento,ordito con un sistema a pilastri n°4. La pavimentazione in cemento vibrato liscio. Sono a vista nella volta e nelle pareti le tubature di scarico delle acque nere e bianche provenienti dalle unità poste ai piani soprastanti.L'autorimessa oggetto di valutazione non risulta chiusa da nessun infisso ,è presente alla data dei sopralluoghi solamente una precaria transenna in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.943,20

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	83,74 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato,tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamente estrema periferia del paese.L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla strada che si dirige verso Viddalba.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.833,20

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 17, edificio U, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	62,99 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato, tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.852,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	68,90 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato, tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa di scale esterna che diparte dal nc.15. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.099,60

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc. 15, edificio U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	58,97 mq

Stato conservativo:	Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato, tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.657,60

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	58,32 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato, tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.570,40

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.17, edificio U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	78,78 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato, tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.17 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.060,80

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15, edificio U, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	70,56 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato, tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Soffitta			
Ubicazione:	Santa Maria Coghinas (SS) - VIA LONGAREDDU nc.15 , edificio U, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 521, Sub. 15, Categoria C2	Superficie	19,20 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un immobile a destinazione abitativa, non risulta essere mai stato abitato, tuttavia lo stato conservativo è in abbandono.		
Descrizione:	Soffitta ubicata al piano terzo nella palazzina oggetto di accertamento avente accesso dalla rampa che diparte dal nc.15 sulla medesima Via citata. Ubicato un zona urbanistica B di completamento estrema periferia del paese. L'accesso alla via pubblica è precisamente dalla Strada Provinciale n°33 che si dirige verso Viddalba. (lotto previsto in demolizione).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

