

STUDIO TECNICO LAURA FADDA

via Carso, 4 - 07100 Sassari



## **TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. De Giorgi Francesco**

**PROCEDURA n. 183/2017 R.G.E.**

*Promossa da*

**MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING  
BANCA PER I SERVIZI ALLE IMPRESE S.P.A.**

*(Avv.to Cristina Biancu)*

*Contro*

**XXXXXX**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Accettazione telematica dell'incarico: 14 aprile 2021

Deposito relazione: 1 novembre 2022

Udienza: 16 novembre 2022





locale. Al fine di esprimere un giudizio equo ed obiettivo intorno alla valutazione richiestami e a seguito delle indagini citate in precedenza, analizzata la documentazione in atti e quanto da me personalmente reperito nei vari uffici, riferisco dei risultati conseguiti elencando le risposte nello stesso ordine di formulazione delle domande del quesito standard allegate al decreto che si riportano.

#### *Completezza della documentazione*

Prima di ogni altra operazione, ho esaminato la documentazione in atti e ho proceduto alla sua integrazione con quella da me acquisita. Sono presenti alcune difformità con diversi gradi di rilevanza riguardanti la non corrispondenza dei beni oggetto del pignoramento con quanto riportato nelle planimetrie catastali e negli elaborati di progetto. A riguardo, in data 14/11/2021 si è proceduto all'accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio per verificare la documentazione Docfa inerente i fabbricati. Alla presente perizia si allegano i seguenti documenti integrativi:

- planimetrie del 14/11/2021
- elaborati planimetrici del 14/11/2021
- visure storiche del 19/09/2022

Per ciò che riguarda la documentazione inerente la concessione edilizia e relativa agibilità/abitabilità, è stata effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Santa Maria Coghinas in data 16/11/2021 e acquisita il giorno 10/01/2022. Si è richiesto secondo accesso per ulteriori approfondimenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Santa Maria Coghinas e avvenuto in data 28/09/2022.

#### *Dati generali e ubicazione*

Gli immobili pignorati si trovano nel centro abitato del Comune di Santa Maria Coghinas (SS) in Via La Tempiesa snc. Risultano identificati al catasto fabbricati al Foglio 26 Particelle 1226 sub 1/2/3/4/5/6, 1227 sub 1/2/3/4/5, 1228 sub 1/2/3/4/5/6/7/8, 1230 sub 1/2/3/4/5. Si tratta di 24 unità residenziali distribuite in 6 distinti edifici, tutti con sviluppo di 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato. I fabbricati fanno parte di un'area più ampia di lottizzazione denominata "C1- La Tempiesa", alla quale si accede dalla Via La Tempiesa attraverso una cancellata metallica. Ai 6 edifici comprendenti le singole 24 unità abitative si giunge percorrendo la superficie della particella 1132 (di proprietà della società esecutata ma non oggetto della presente procedura) prevista come sito di allocazione delle opere infrastrutturali di urbanizzazione atte all'allaccio alla rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica nonché alla predisposizione della viabilità interna e illuminazione stradale e allo stato attuale realizzate all'80% (secondo quanto riportato da relazione tecnica dell'11/05/2022 depositata dalla ditta esecutata presso l'ufficio tecnico del comune). Completano il compendio immobiliare:

a) area destinata a n. 5 posti auto afferenti alle 5 unità immobiliari della struttura alla particella 1230 e identificati ai sub 6/7/8/9/10, n. 2 aree urbane ai sub 11/12, tutti di proprietà della ditta esecutata ma non oggetto dell'esecuzione;

b) beni comuni non censibili (scale, passaggi e camminamenti) identificati alle particelle 1226 sub 7, 1227 sub 6 e 1230 sub 13 e 14.

#### *Titolarietà*

Gli immobili oggetto della presente procedura, n. 24 unità abitative identificate al catasto fabbricati al Foglio 26 e alle Particelle 1226 sub 1/2/3/4/5/6, 1227 sub 1/2/3/4/5, 1228 sub 1/2/3/4/5/6/7/8, 1230 sub 1/2/3/4/5, appartengono alla società XXXXXXXX cod. fiscale XXXXXXXX (piena proprietà 1/1) per atto di costituzione n. 2237.1/2013 del 18/07/2013.

#### *Cronistoria catastale*

La piena titolarità 1/1 dei n. 24 fabbricati residenziali, oggetto della presente procedura, derivano dalla loro realizzazione nei terreni acquistati dalla società XXXXXXX al Foglio 26 Particella 139 (ex 194) provenienti da atto n. 1625/1246 e particelle 1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1136-1137-1138-1139 (ex 736 e ex 761) provenienti da atto n. 14501/49178, entrambi presso il Notaio Vincenzo Lojacono.

Occorre precisare che, sia nella nota di trascrizione del pignoramento del 13/09/2017 che nell'atto di pignoramento del 02/08/2017, viene riportato erroneamente l'immobile al Foglio 26 Particella 1276 sub 5 in luogo dell'esatto estremo catastale al Foglio 26 Particella 1227 sub 5, come correttamente riportato nella certificazione notarile.

*Dati catastali attuali e corrispondenza*

I dati catastali consentono la individuazione certa delle n. 24 unità immobiliari oggetto della presente procedura. Gli immobili presentano i seguenti estremi catastali:

Comune	Fg.	P.IIIa	Sub	Piani		Cat.	Cl.	Vani	Sup.	Rendita
S. M. Coghinas	26	1226	1	S	T	A3	2	4	74	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1226	2	S	T	A3	2	4	83	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1226	3	S	T	A3	2	3	75	€ 170,43
S. M. Coghinas	26	1226	4	S		1	A3	2	4,5	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1226	5	S		1	A3	2	4,5	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1226	6	S	T	1	A3	2	5,5	€ 312,46
S. M. Coghinas	26	1227	1	S	T		A3	2	3,5	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1227	2	S	T		A3	2	4	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1227	3	S	T		A3	2	4	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1227	4	S		1	A3	2	3,5	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1227	5	S		1	A3	2	4	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1228	1	S	T		A3	2	3,5	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1228	2	S	T		A3	2	4	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1228	3	S	T		A3	2	3	€ 170,43
S. M. Coghinas	26	1228	4	S		1	A3	2	4,5	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1228	5	S	T		A3	2	4	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1228	6	S	T		A3	2	3,5	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1228	7	S		1	A3	2	3,5	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1228	8	S		1	A3	2	3,5	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1230	1	S	T		A3	2	3,5	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1230	2	S	T		A3	2	4	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1230	3	S	T		A3	2	3,5	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1230	4	S		1	A3	2	4,5	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1230	5	S		1	A3	2	5	€ 284,05

Rispetto allo stato di luoghi, nella documentazione catastale sono presenti alcune inesattezze che richiederanno apposita procedura Docfa per la loro correzione:

- 1) Particella 1226 sub 1. Nella visura è riportato erroneamente il piano primo. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83.
- 2) Particella 1226 sub 2. Nella visura è riportato erroneamente il piano primo. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83.
- 3) Particella 1226 sub 3. Nella visura è riportato erroneamente il piano primo. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83.
- 4) Particella 1226 sub 4. Nella visura è riportato erroneamente il piano terra. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,98. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il piano T.

5) Particella 1226 sub 5. Nella visura è riportato erroneamente il piano terra. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,98. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il piano T.

6) Particella 1226 sub 6. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,82 al piano terra e m. 3,00 al piano primo. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il piano T.

7) Particella 1227 sub 1. Nella visura è riportato erroneamente il piano primo. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83.

8) Particella 1227 sub 2. Nella visura è riportato erroneamente il piano primo. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83.

9) Particella 1227 sub 3. Nella visura è riportato erroneamente il piano primo. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,86.

10) Particella 1227 sub 4. Nella visura è riportato erroneamente il piano terra. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il piano T.

11) Particella 1227 sub 5. Nella visura è riportato erroneamente il piano terra. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il piano T. Nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento è riportato erroneamente il numero della particella come 1276 sub 5 in luogo di quello esatto 1227 sub 5.

12) Particella 1228 sub 1. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,80.

13) Particella 1228 sub 2. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,84.

14) Particella 1228 sub 3. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83.

15) Particella 1228 sub 4. Nella visura è riportato erroneamente il piano terra. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il piano T.

16) Particella 1228 sub 5. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,80.

17) Particella 1228 sub 6. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83.

18) Particella 1228 sub 7. Nella visura è riportato erroneamente il piano terra. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,93. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il piano T.

19) Particella 1228 sub 8. Nella visura è riportato erroneamente il piano terra. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il piano T.

20) Particella 1230 sub 1. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83.

21) Particella 1230 sub 2. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83.

22) Particella 1230 sub 3. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83.

23) Particella 1230 sub 4. Nella visura è riportato erroneamente il piano terra. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,98. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il piano T.

24) Particella 1230 sub 5. Nella visura è riportato erroneamente il piano terra. Nella planimetria l'altezza è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,97. Nella certificazione notarile e nell'atto di pignoramento è erroneamente riportato il piano T.



#### *Formalità pregiudizievoli*

- Ipoteca di Euro 5.200.000,00 iscritta al n. 1651/384 del 07/02/2011 a garanzia di Mutuo fondiario della durata di anni 25 del 02/02/2011 rep. n. 20769/11053 a garanzia di capitale per Euro 2.600.000 a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A. e contro XXXXXXXX
- Ipoteca di Euro 400.000,00 iscritta al n. 3804/354 del 07/04/2014 a garanzia di Mutuo fondiario della durata di anni 20 del 03/04/2014 rep. n. 26882/15478 a garanzia di capitale per Euro 200.000 a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A. e contro XXXXXXXX
- Decreto ingiuntivo n. 63/2016 del 04/05/2016 del Tribunale di Sassari iscritto al n. 4929/675 il 10/04/2017 a favore di Intesa San Paolo S.p.A contro XXXXXXXX e XXXXXXXX per capitale di Euro 66.407,52 e ipoteca di Euro 80.000,00.
- Pignoramento n. 2611 del 02/08/2017 trascritto in data 13/09/2017 al n. 11639/8637 presso la Corte d'Appello di Cagliari Sezione di Sassari a favore del Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.A. contro XXXXXXXX



#### *Regolarità urbanistica ed edilizia*

La situazione urbanistica degli immobili è determinata dalla loro individuazione come Zona C di espansione residenziale all'interno del Piano di Fabbricazione vigente del Comune di Santa Maria Coghinas. Si tratta di un'area oggetto di piano di lottizzazione denominato "C1 La Tempiesa" a seguito di progetto di lottizzazione approvato il 10/10/1984, variante del progetto di lottizzazione approvata il 16/07/1999 e conseguente convenzione tra i lottizzanti e il Comune di Santa Maria Coghinas stipulata in data 24/01/2000. L'area di lottizzazione, della superficie complessiva di mq. 18.874, veniva suddivisa in n. 13 lotti. In data 28/06/2004 veniva rilasciata concessione edilizia n. 16/04 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a cui si dava avvio con dichiarazione di inizio dei lavori in data 27/06/2005. Seguiva poi la concessione di proroga del 28/06/2008 di ulteriori 12 mesi. In data 20/12/2009 la ditta XXXXXXXX, oggetto della presente procedura esecutiva, acquisiva con atto di compravendita presso il Notaio Vincenzo Lojacono i terreni allora distinti catastalmente al foglio 36 particelle 1127 (ora 1230), 1128 (ora 1226), 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1136, 1137 (ora 1228), 1138 (ora 1228) e 1139 (ora 1227) corrispondenti agli originari lotti 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e relativa area da destinare a opere di



urbanizzazione (particella 1132). Alla ditta XXXXXXXX veniva rilasciata concessione edilizia n. 14/2010 in data 08/09/2010 per la realizzazione delle n. 24 unità residenziali, che sono oggetto della presente procedura esecutiva. I lavori hanno avuto inizio nel 2012. Attualmente non è presente una data di fine lavori, sia per le n. 24 unità residenziali che per le opere di urbanizzazione. Di conseguenza non è presente alcuna dichiarazione di abitabilità per le n. 24 unità residenziali. In data 18/07/2013 gli immobili venivano regolarmente accatastati presso l'Agenzia del Territorio di Sassari come abitazioni di tipo economico A/3. A seguito dei sopralluoghi eseguiti in data 24/11/2021, 27/11/2021 e 14/05/2022, si accertava l'assenza di attività edificatoria e di manutenzione recenti, con evidenti segni di abbandono e degrado degli edifici. Per il forte deterioramento delle serrature, non è stato possibile accedere ai seguenti immobili:

- a) appartamento al piano primo (particella 1227 sub 4);
- b) appartamento al piano primo (particella 1228 sub 4);
- c) appartamento al piano primo (particella 1228 sub 8);
- d) cantina al piano seminterrato (particella 1228 sub 8).

Riguardo agli elaborati progettuali approvati nella concessione edilizia n. 14/2010 in data 08/09/2010, lo stato dei luoghi evidenzia la presenza negli appartamenti delle seguenti difformità:

1) Particella 1226 sub 1. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. La scala di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato è stata realizzata a rampe in muratura, mentre nel progetto approvato è disegnata come scala a chiocciola. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, tramezzi in muratura e un'apertura di accesso dall'esterno, opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

2) Particella 1226 sub 2. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Nell'appartamento risulta modificata la distribuzione degli spazi interni, con le dimensioni del bagno inferiori rispetto quanto approvato in concessione. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, tramezzi in muratura e un'apertura di accesso dall'esterno, opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

3) Particella 1226 sub 3. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Nell'appartamento risulta modificata la distribuzione degli spazi interni, con la posizione del bagno differente rispetto a quanto approvato in concessione. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, tramezzi in muratura e un'apertura di accesso dall'esterno (in luogo di una finestra in progetto), opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

4) Particella 1226 sub 4. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano primo (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,98. Nel piano seminterrato (cantina) è stato realizzato un bagno, opera non presente negli elaborati progettuali approvati in concessione. Inoltre, l'apertura di accesso dall'esterno è stata realizzata in una posizione diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali approvati in concessione.

5) Particella 1226 sub 5. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano primo (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,98. Nel piano seminterrato (cantina) è stato realizzato un bagno, opera non presente negli elaborati progettuali approvati in concessione. Inoltre, l'apertura di accesso dall'esterno è stata realizzata in una posizione diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali approvati in concessione.

6) Particella 1226 sub 6. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza dei piani terra e primo (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta rispettivamente di m. 2,82 e di m. 3,00.

7) Particella 1227 sub 1. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Nell'appartamento risulta modificata la distribuzione degli spazi interni, con la posizione del bagno differente rispetto a quanto approvato in concessione. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, tramezzi in muratura e un'apertura di accesso dall'esterno (in luogo di una finestra in progetto), opere non presenti negli elaborati progettuali in concessione. La scala di collegamento con l'appartamento è stata realizzata in una posizione diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali approvati in concessione.

8) Particella 1227 sub 2. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Rispetto a quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati in concessione, nell'appartamento risulta modificata la distribuzione degli spazi interni, con l'eliminazione della camera da letto per la realizzazione di un ambiente unico soggiorno-pranzo, con la realizzazione ex-novo di un ripostiglio e con la diversa dislocazione del bagno. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, un disimpegno e tramezzi in muratura, opere non presenti negli elaborati progettuali in concessione. La scala di collegamento con l'appartamento è stata realizzata in una posizione diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali approvati in concessione.

9) Particella 1227 sub 3. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,86. Rispetto a quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati in concessione, nell'appartamento risulta modificata la distribuzione degli spazi interni, con l'eliminazione della camera da letto per la realizzazione di un ambiente unico soggiorno-pranzo. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, un locale lavanderia, un disimpegno, tramezzi in muratura e un'apertura di accesso dall'esterno, opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.



10) Particella 1227 sub 4. Nel piano seminterrato (cantina) è stato realizzato un bagno, opera non presente negli elaborati progettuali in concessione.

11) Particella 1227 sub 5. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano primo (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Rispetto a quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati in concessione, nell'appartamento risulta modificata la distribuzione degli spazi interni, con la diversa dislocazione del bagno. Nel piano seminterrato (cantina) è stato realizzato un bagno, opera non presente negli elaborati progettuali approvati in concessione. Inoltre, l'apertura di accesso dall'esterno è stata realizzata in una posizione diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali approvati in concessione.

12) Particella 1228 sub 1. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,80. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, un ripostiglio, due disimpegni, tramezzi in muratura e un'apertura di accesso dall'esterno con rampe di scale, opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

13) Particella 1228 sub 2. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,84. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno e tramezzi in muratura, opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

14) Particella 1228 sub 3. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Rispetto a quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati in concessione, nell'appartamento risulta modificata la distribuzione degli spazi interni, con l'eliminazione della camera da letto per la realizzazione di un ambiente unico soggiorno-pranzo e con la diversa dislocazione del bagno. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, un locale lavanderia, un disimpegno, tramezzi in muratura e l'apertura di un accesso dall'esterno, opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

15) Particella 1228 sub 4. Nel piano seminterrato (cantina) è stato realizzato un bagno, opera non presente negli elaborati progettuali approvati in concessione. Le rampe di accesso sono state realizzate in una posizione diversa rispetto a quanto concesso.

16) Particella 1228 sub 5. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,80. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, tramezzi in muratura e un'apertura di accesso dall'esterno con rampe di scale, opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

17) Particella 1228 sub 6. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, tramezzi in muratura e un'apertura di accesso dall'esterno con rampe di scale (in luogo di una finestra in progetto), opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

18) Particella 1228 sub 7. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano primo (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,93. Nel piano seminterrato (cantina) è stato realizzato un bagno, opera non prevista negli elaborati progettuali approvati in concessione.

19) Particella 1230 sub 1. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Rispetto a quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati in concessione, nell'appartamento risulta modificata la distribuzione degli spazi interni, con l'eliminazione della camera da letto per la realizzazione di un ambiente unico soggiorno-pranzo e con la diversa dislocazione del bagno. La scala di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato è stata realizzata a rampe in muratura, mentre nel progetto approvato è disegnata come scala a chiocciola. Nel piano seminterrato (cantina) è stati realizzati un bagno e tramezzi in muratura, opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

20) Particella 1230 sub 2. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, tramezzi in muratura e un'apertura di accesso dall'esterno, opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

21) Particella 1230 sub 3. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano terra (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,83. Rispetto a quanto previsto dagli elaborati progettuali approvati in concessione, nell'appartamento risulta modificata la distribuzione degli spazi interni, con l'eliminazione della camera da letto per la realizzazione di un ambiente unico soggiorno-pranzo e con la diversa dislocazione del bagno. Nel piano seminterrato (cantina) sono stati realizzati un bagno, tramezzi in muratura e un'apertura di accesso dall'esterno (in luogo di una finestra in progetto), opere non presenti negli elaborati progettuali approvati in concessione.

22) Particella 1230 sub 4. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano primo (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,98.

23) Particella 1230 sub 5. Nella planimetria del progetto approvato l'altezza del piano primo (appartamento) è di m. 2,70 mentre la rilevata risulta di m. 2,97.

### *Vincoli ed oneri*

Per ciò che attiene ai vincoli e prescrizioni di natura architettonica, ambientale, archeologica e idrogeologica, si rimanda a quanto riportato nella Concessione Edilizia n. 14/2010 del 08/09/2010. Per la ripresa dei lavori di completamento delle opere oggetto della presente esecuzione, con il rinnovo della concessione edilizia saranno avviate le nuove procedure autorizzatorie di cui sopra. Sono in essere gli impegni sottoscritti nella convenzione del 24/01/2000 tra i lottizzanti e il Comune di Santa Maria Coghinas. Per il completamento delle opere di urbanizzazione (necessarie per la fruizione dei beni pignorati e attualmente realizzate per l'80% di quanto previsto nelle concessioni edilizie n. 16/04 del 28/06/2004 con proroga di ulteriori 12 mesi del 28/06/2008), si opererà con il rinnovo delle concessioni edificatorie. Le opere di urbanizzazione sono ubicate nel terreno di mq. 7.361 identificato catastalmente nella particella 1132 del foglio 36. Tale particella, confinante con tutti i lotti comprendenti le strutture con le 24 unità immobiliari pignorate, permette anche l'accesso alla viabilità interna alle residenze dalla pubblica Via La Tempiesa. Di fatto, la particella 1132 (non oggetto della presente esecuzione e di proprietà della ditta eseguita), rende **intercluse** le 24 unità immobiliari pignorate. La particella 1132 (non oggetto della presente procedura esecutiva), in quanto sede delle reti idrica, fognaria, di illuminazione e stradale al servizio delle residenze interessate, risulta parte integrante delle stesse e interessata dai vincoli e obblighi della convenzione di lottizzazione del 24/01/2000, quali condizioni fondamentali al conseguimento della piena conformità urbanistica e idoneità igienico-sanitaria per la legittima fruibilità delle unità abitative. Alla luce di tali considerazioni, si rimanda alla decisione del Giudice riguardo la necessità di estendere il pignoramento alla particella 1132 (di proprietà della ditta eseguita), in quanto area asservita e vincolata alle 24 unità residenziali pignorate. Occorre rilevare che, in relazione al completamento delle opere di urbanizzazione correlate alle 24 residenze oggetto della presente procedura, sono in carico alla ditta eseguita le procedure di riscossione della 2° rata degli oneri di urbanizzazione secondaria e della 2° e 3° rata del costo di costruzione (scadute il 07/03/2014) per un importo complessivo di €. 59.685,36, rivalutata all'attualità con interessi legali per un valore stimato di €. 69.731,75.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### Divisibilità in lotti

Gli immobili oggetto di pignoramento, 24 appartamenti distribuiti in n. 6 blocchi (edifici residenziali), per quanto riportato in precedenza riguardo le non conformità urbanistiche, i vincoli e gli oneri gravanti in modo univoco e indistinto su tutto il compendio immobiliare, in quanto immobili facenti parte della stessa lottizzazione, si trovano all'interno di un unico cantiere. Gli immobili oggetto dell'esecuzione si trovano in stato di parziale abbandono e degrado, in parte incompleti e privi in gran parte di infissi vetrati, di porte interne, di servizi igienici funzionanti, con i servizi tecnologici incompleti e senza allacci idrici, fognari ed elettrici per la non ultimazione delle opere di urbanizzazione. Pertanto, non essendo possibile completare, rendere fruibili e sanare singolarmente gli appartamenti, essi costituiscono un unico lotto.

### Lotto unico

24 appartamenti al Foglio 26 di Santa Maria Coghinas

Particelle 1226 sub 1/2/3/4/5/6, 1227 sub 1/2/3/4/5, 1228 sub 1/2/3/4/5/6/7/8, 1230 sub 1/2/3/4/5

Comune	Fg.	P.IIIa	Sub	Piani		Cat.	Cl.	Vani	Sup.	Rendita	
S. M. Coghinas	26	1226	1	S	T	A3	2	4	74	€ 227,24	
S. M. Coghinas	26	1226	2	S	T	A3	2	4	83	€ 227,24	
S. M. Coghinas	26	1226	3	S	T	A3	2	3	75	€ 170,43	
S. M. Coghinas	26	1226	4	S		1	A3	2	4,5	77	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1226	5	S		1	A3	2	4,5	82	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1226	6	S	T	1	A3	2	5,5	158	€ 312,46
S. M. Coghinas	26	1227	1	S	T		A3	2	3,5	74	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1227	2	S	T		A3	2	4	71	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1227	3	S	T		A3	2	4	74	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1227	4	S		1	A3	2	3,5	69	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1227	5	S		1	A3	2	4	92	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1228	1	S	T		A3	2	3,5	74	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1228	2	S	T		A3	2	4	72	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1228	3	S	T		A3	2	3	71	€ 170,43
S. M. Coghinas	26	1228	4	S		1	A3	2	4,5	106	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1228	5	S	T		A3	2	4	74	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1228	6	S	T		A3	2	3,5	74	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1228	7	S		1	A3	2	3,5	67	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1228	8	S		1	A3	2	3,5	62	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1230	1	S	T		A3	2	3,5	72	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1230	2	S	T		A3	2	4	83	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1230	3	S	T		A3	2	3,5	75	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1230	4	S		1	A3	2	4,5	75	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1230	5	S		1	A3	2	5	81	€ 284,05

### Stato di occupazione

Le unità residenziali (di fatto prive di requisiti di abitabilità) risultano liberi. Il cantiere edile risulta recintato.

### *Caratteristiche costruttive prevalenti*

Dal punto di vista architettonico, gli edifici hanno l'aspetto delle tipiche residenze per villeggiatura, diffuse lungo tutta la costa nord-orientale della Sardegna. L'utilizzo per alcuni elementi del granito, insieme alla pietra naturale a vista, le travi in legno associate agli archi bassi, il ferro battuto, la monocottura per le pavimentazioni interne e il gres colorato nei bagni, richiamano i canoni prevalenti e ormai consolidati degli insediamenti turistici della Gallura. Gli elementi costruttivi possono essere riassunti nelle fondazioni in cemento armato, muratura in blocchi di conglomerato cementizio, tramezzi e tamponature in laterizi, intonaci interni ed esterni, rivestimenti esterni in pietra naturale, granito per pilastri esterni, soglie delle finestre e scale, monocottura per pavimentazioni e gres porcellanato per rivestimenti delle pareti, solai con struttura mista laterizio/prefabbricati, tetti a falda in legno, gronde in rame e copertura con tegole tipo "doppia romana". Ringhiere e inferriate in ferro zincato. Previsti infissi interni in legno (per la maggior parte assenti) infissi esterni in pvc (presenti solo le persiane e assenti nella quasi totalità le finestre, porte finestre e i portoncini), portoni blindati presenti all'ingresso degli appartamenti dei piani primi ma in massima parte con serrature fuori uso (tali da impedire l'accesso durante le operazioni peritali). Lavabo, doccia, wc e bidet (dove presenti) corredano i bagni delle residenze. La posa in opera degli isolamenti nei piani seminterrati, da applicare alle pareti a diretto contatto con il suolo, è avvenuto con guaina in cartongesso bitumato. La presenza diffusa di danni alle pareti per umidità capillare, fa presumere la inadeguatezza dell'isolamento per tipologia o difetto nella posa in opera.

### *Consistenza degli immobili*

Le 24 unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, sono distribuiti in n. 6 edifici, identificati nelle tavole di progetto e nella planimetria di lottizzazione in tal modo:

- ✓ blocco A all'interno del lotto 2: edificio con n. 5 appartamenti (particella 1226 sub 1/2/3/4/5)
- ✓ blocco B all'interno del lotto 2: edificio con n. 1 appartamento (particella 1226 sub 6)
- ✓ blocco C all'interno del lotto 1: edificio con n. 5 appartamenti (particella 1230 sub 1/2/3/4/5)
- ✓ blocco A all'interno del lotto 6: edificio con n. 5 appartamenti (particella 1227 sub 1/2/3/4/5)
- ✓ blocco B all'interno del lotto 8: edificio con n. 4 appartamenti (particella 1228 sub 1/2/3/4)
- ✓ blocco C all'interno del lotto 9: edificio con n. 4 appartamenti (particella 1228 sub 5/6/7/8)

Gli immobili pignorati si trovano nel centro abitato del Comune di Santa Maria Coghinas (SS) in Via La Tempiesa snc. All'area di lottizzazione si accede dalla Via La Tempiesa attraverso una cancellata metallica (foto 1). Alle 6 strutture comprendenti le singole 24 unità abitative si giunge percorrendo la strada all'interno della particella 1132 di proprietà della società esecutata ma non oggetto della presente procedura. Dall'ingresso percorrendo la strada interna, se si svolta a destra si giunge al primo edificio (foto 2) identificato dalla particella 1227 sub 1/2/3/4/5 blocco A del lotto 6. Proseguendo troviamo il

secondo edificio (foto 3) identificato dalla particella 1228 sub 1/2/3/4 blocco B del lotto 8. Alla fine della viabilità interna troviamo il terzo edificio (foto 4) identificato dalla particella 1228 sub 5/6/7/8 blocco C del lotto 9.

Dall'ingresso, se si percorre la strada interna per circa m. 40 e proseguendo per altri m. 40 lungo la particella 1132, si giunge al quarto edificio (foto 5) identificato dalla particella 1226 sub 1/2/3/4/5 blocco A del lotto 2. A circa m. 10 di distanza e al confine nord dell'area di lottizzazione troviamo il quinto edificio (foto 6) identificato dalla particella 1226 sub 6 blocco B del lotto 2. A circa m. 15 di distanza e al confine ovest dell'area di lottizzazione troviamo il sesto edificio (foto 7) identificato dalla particella 1230 sub 1/2/3/4/5 blocco C del lotto 1.

I n. 6 edifici, seppur in modo diverso, versano in uno stato generalizzato di abbandono e incuria. Risultano ancora incompleti per l'assenza totale di infissi interni (foto 20 e 21), assenza quasi totale di finestre (foto 22 e 28), porte finestre (foto 39 e 40), soglie delle scale interne ed esterne (foto 25, 26 e 27). Risultano da completare le coperture di alcuni appartamenti dei piani primi e di alcune verande. L'assenza nella copertura degli elementi in laterizio ha causato il grave deterioramento della sottostante struttura lignea e muraria (foto 30, 31 e 32). I servizi igienici non risultano funzionanti sia per la incompletezza degli impianti tecnologici (foto 24) e, in parte, sia per l'assenza dei sanitari stessi (foto 22 e 23). L'abbandono e l'incuria sono visibili in tutti gli ambienti degli appartamenti, nelle verande e nei cortili. Da anni vi trovano riparo animali selvatici (ratti, uccelli, gatti randagi) che hanno depositato ovunque notevoli strati di escrementi (foto 39 e 40), talvolta talmente abbondanti da impedire l'apertura delle persiane di accesso alle verande stesse. Le verande sono spesso luogo di ristagno idrico (foto 38). Sono evidenti danni da infiltrazioni nei solai (foto 33 e 34). Nei seminterrati, ubicazione delle cantine di pertinenza degli appartamenti, vi è la presenza, quasi generale, di importanti danni da infiltrazioni per capillarità, con gli intonaci danneggiati per ampie superfici. Come riportato in precedenza, gli infissi esterni sono rappresentati dalle sole persiane, nella maggior parte dei casi danneggiate e con le chiusure difettose. Uguale sorte hanno subito i portoni blindati dei piani primi, tre dei quali con serratura difettosa. Impianti idrici e fognari non sono funzionanti. Assenza dei conduttori e dei terminali di controllo negli impianti elettrici. Le aree di corte, afferenti ai vari appartamenti, risultano incolti e sede di accumulo di materiale di risulta.

La misurazione dei 24 appartamenti, all'interno dei 6 edifici, è avvenuta utilizzando il parametro della **superficie calpestabile**, deducibile dalla differenza tra la superficie lorda e quella occupata dai muri perimetrali ed interni. Gli immobili, in relazione alla denominazione originaria del piano di lottizzazione, risultano così distribuiti all'interno dei 6 edifici:

## 1) EDIFICIO "A" DEL LOTTO 2 (n. 5 appartamenti)

1226 SUB 1		1226 SUB 2		1226 SUB 3	
seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	18,40	SOGGIORNO PRANZO	21,40	SOGGIORNO PRANZO	32,95
LETTO	12,40	LETTO	14,00	BAGNO	4,00
BAGNO	4,96	BAGNO	3,80	CANTINA	45,20
DISIMPEGNO	1,50	DISIMPEGNO	1,50	BAGNO CANTINA	4,80
CANTINA	31,00	CANTINA	37,20		
BAGNO CANTINA	4,00	BAGNO CANTINA	4,80		
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>72,26</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>82,70</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>86,95</b>
verande	16,00	verande	21,50	verande	18,50
cortile	84,00	cortile	114,00	cortile	70,00

1226 SUB 4		1226 SUB 5	
seminterrato e primo	Sup.	seminterrato e primo	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	20,00	SOGGIORNO PRANZO	18,00
LETTO	11,50	LETTO	13,50
LETTO	9,50	LETTO	9,50
BAGNO	4,50	BAGNO	4,80
DISIMPEGNO	2,00	DISIMPEGNO	1,60
CANTINA	15,20	CANTINA	11,80
BAGNO CANTINA	3,20	BAGNO CANTINA	3,20
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>65,90</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>62,40</b>
verande	32,00	verande	36,00
cortile	44,00	cortile	35,00

## 2) EDIFICIO "B" DEL LOTTO 2 (n. 1 appartamento)

1226 SUB 6	
seminterrato terra e primo	Sup.
LETTO PRIMO PIANO	12,00
LETTO PRIMO PIANO	12,00
BAGNO PRIMO PIANO	4,50
DISIMPEGNO	6,85
SALOTTO PIANO TERRA	19,00
CUCINA PIANO TERRA	17,00
BAGNO PIANO TERRA	5,15
DISIMPEGNO	1,20
CANTINA	53,36
LAVANDERIA	16,64
BAGNO CANTINA	6,00
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>153,70</b>
verande	51,00
cortile	310,00

### 3) EDIFICIO "C" DEL LOTTO 1 (n. 5 appartamenti)

1230 SUB 1		1230 SUB 2		1230 SUB 3	
seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	30,80	SOGGIORNO PRANZO	22,15	SOGGIORNO PRANZO	32,95
BAGNO	4,96	LETTO	14,00	BAGNO	4,00
DISIMPEGNO	1,50	BAGNO	3,55	CANTINA	45,00
CANTINA	31,00	DISIMPEGNO	1,00	BAGNO CANTINA	5,00
BAGNO CANTINA	4,00	CANTINA	37,50		
		BAGNO CANTINA	4,50		
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>72,26</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>82,70</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>86,95</b>
verande	16,00	verande	21,50	verande	18,50
cortile	165,00	cortile	130,00	cortile	126,00

1230 SUB 4		1230 SUB 5	
seminterrato e primo	Sup.	seminterrato e primo	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	20,00	SOGGIORNO PRANZO	18,50
LETTO	11,50	LETTO	13,50
LETTO	9,50	LETTO	9,50
BAGNO	4,50	BAGNO	4,30
DISIMPEGNO	2,00	DISIMPEGNO	1,60
CANTINA	14,60	CANTINA	11,20
BAGNO CANTINA	3,80	BAGNO CANTINA	3,80
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>65,90</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>62,40</b>
verande	32,00	verande	36,00
cortile	38,00	cortile	24,00

### 4) EDIFICIO "A" DEL LOTTO 6 (n. 5 appartamenti)

1227 SUB 1		1227 SUB 2		1227 SUB 3	
seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	22,85	SOGGIORNO PRANZO	28,95	SOGGIORNO PRANZO	29,40
LETTO	10,00	RIPOSTIGLIO	2,40	BAGNO	5,30
BAGNO	3,60	BAGNO	3,60	DISIMPEGNO	1,20
CANTINA	31,40	DISIMPEGNO	1,60	LAVANDERIA	8,80
BAGNO CANTINA	3,60	CANTINA	28,50	CANTINA	33,80
		BAGNO CANTINA	6,50	BAGNO CANTINA	4,40
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>71,45</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>71,55</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>82,90</b>
verande	17,30	verande	19,60	verande	12,50
cortile	100,00	cortile	118,00	cortile	140,00

1227 SUB 4		1227 SUB 5	
seminterrato e primo	Sup.	seminterrato e primo	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	17,00	SOGGIORNO PRANZO	23,80
LETTO	12,15	LETTO	12,60
BAGNO	5,10	STUDIO	7,00
RIPOSTIGLIO	1,90	BAGNO	4,00
DISIMPEGNO	1,20	DISIMPEGNO	5,35
CANTINA	16,70	CANTINA	15,20
BAGNO CANTINA	3,30	BAGNO CANTINA	3,80
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>57,35</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>71,75</b>
verande	20,05	verande	53,35
cortile	100,00	cortile	90,00

Non è stato possibile accedere all'appartamento 1227 sub 4 per la serratura difettosa del portone blindato.

Misure desunte dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali

### **5) EDIFICIO "B" DEL LOTTO 8 (n. 4 appartamenti)**

1228 SUB 1		1228 SUB 2		1228 SUB 3	
seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	18,70	SOGGIORNO PRANZO	18,20	SOGGIORNO PRANZO	36,00
LETTO	12,15	LETTO	12,15	CANTINA	14,64
BAGNO	4,40	BAGNO	5,15	BAGNO CANTINA	7,00
DISIMPEGNO	1,20	DISIMPEGNO	1,40	CANTINA	18,96
CANTINA	41,50	CANTINA	26,00	BAGNO CANTINA	4,40
BAGNO CANTINA	6,00	BAGNO CANTINA	3,00	DISIMPEGNO	5,00
RIPOSTIGLIO	2,00				
DISIMPEGNO	5,50				
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>91,45</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>65,90</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>86,00</b>
verande	17,30	verande	14,00	verande	14,00
cortile	120,00	cortile	140,00	cortile	234,00

1228 SUB 4	
seminterrato e primo	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	32,70
LETTO	14,30
LETTO	9,60
BAGNO	5,15
DISIMPEGNO	4,40
CANTINA	15,20
BAGNO CANTINA	3,80
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>85,15</b>
verande	40,00
cortile	74,00

Non è stato possibile accedere all'appartamento 1228 sub 4 per la serratura difettosa del portone blindato.

Misure desunte dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali

## 6) EDIFICIO "C" DEL LOTTO 9 (n. 4 appartamenti)

1228 SUB 5		1228 SUB 6	
seminterrato e terra	Sup.	seminterrato e terra	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	18,70	SOGGIORNO PRANZO	18,00
LETTO	12,15	LETTO	12,00
BAGNO	4,40	BAGNO	4,95
DISIMPEGNO	1,20	DISIMPEGNO	1,80
CANTINA	24,50	CANTINA	30,10
CANTINA	7,20	BAGNO CANTINA	4,00
BAGNO CANTINA	4,60		
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>72,75</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>70,85</b>
verande	17,30	verande	14,50
cortile	60,00	cortile	170,00

1228 SUB 7		1228 SUB 8	
seminterrato e primo	Sup.	seminterrato e primo	Sup.
SOGGIORNO PRANZO	22,65	SOGGIORNO PRANZO	21,90
LETTO	10,80	LETTO	12,80
BAGNO	4,40	BAGNO	3,80
DISIMPEGNO	1,20	DISIMPEGNO	1,00
CANTINA	14,40	CANTINA	11,30
BAGNO CANTINA	3,30	BAGNO CANTINA	3,60
<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>56,75</b>	<b>Sup. Calpestabile</b>	<b>54,40</b>
verande	17,30	verande	17,50
corti	120,00	corti	18,00

Non è stato possibile accedere all'appartamento 1228 sub 8 per la serratura difettosa del portone blindato.

Misure desunte dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali

I n. 24 appartamenti presentano una **superficie calpestabile** totale pari a mq. **1.832,37**. **La superficie commerciale netta o vendibile**, comprensiva dei muri perimetrali, dei muri interni e delle altre superfici ponderate, è pari a mq. **1.972,00**. Le superfici di tutti i cortili di pertinenza ammontano a circa mq. **2.624,00**.

### *Determinazione del valore*

Il Comune di Santa Maria Coghinas, storicamente a vocazione agricola, presenta un mercato immobiliare influenzato negli ultimi anni dall'economia delle località turistiche della vicina linea costiera quali Castelsardo, Valledoria e Badesi. L'analisi ventennale ha evidenziato un aumento delle compravendite dal 2004 al 2008, continuando lievemente sino al 2012, per poi registrare una flessione sino al 2016 e un successivo andamento stazionario dal 2016 in poi con una lievissima flessione nel 2021. Per la zona in esame, all'interno dell'area di lottizzazione "La Tempiesa" C1 del tessuto urbano comunale, per le compravendite il valore massimo degli ultimi 2 anni è stato rilevato a gennaio 2021 con €. 1.243,00 a metro quadro, mentre il valore minimo si è avuto a gennaio 2022 con €. 953,00. I valori medi scaturiscono da forbici molto ampie (estremi distanti anche alcune migliaia di euro/mq) comprensibili per la grande variabilità di età, di qualità delle rifiniture, di dimensione e di posizione rispetto alla linea costiera. L'aspetto economico più attendibile per la corretta valutazione risulta essere il "più probabile valore di mercato" basato sull'applicazione del procedimento comparativo - sintetico che tiene conto dei valori medi di compravendita di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame. Le fonti utilizzate per determinare tale valore unitario medio al metro quadrato commerciale di residenze abitabili simili nel territori limitrofi al comune di Santa Maria Coghinas sono state principalmente le basi di dati Istat, le pubblicazioni del settore, gli osservatori immobiliari e le interviste presso i più importanti intermediari immobiliari della zona. Tenuto conto della tipologia costruttiva e della qualità dei materiali e delle rifiniture adottate caratterizzanti gli immobili in esame, che ricordiamo essere un complesso immobiliare in fase di ultimazione, si è proceduto nel determinare il "più probabile valore di mercato" di appartamenti di nuova costruzione pronti alla consegna sul mercato immobiliare turistico residenziale. Tali valori devono essere poi riportati al caso in oggetto apportando l'applicazione di opportune correzioni in virtù di tutti gli interventi edili (impianti tecnologici, infissi, coperture, opere di urbanizzazione) occorrenti per rendere fruibili gli immobili incompiuti che nel frattempo hanno subito deterioramenti e danni per incuria e abbandono. Il parametro utilizzabile per la valutazione è il metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile intesa come la superficie lorda degli immobili applicando alle diverse tipologie di superfici opportuni coefficienti di ponderazione: 100% dei muri interni e perimetrali, 50% dei muri in comune, 40% delle verande sino a mq. 10,00 e 20% oltre, 60% degli ambienti seminterrati. Le aree dei cortili vengono stimate separatamente.

I n. 24 appartamenti presentano una superficie calpestabile totale pari a mq. **1.832,37**. La superficie commerciale netta o vendibile, comprensiva dei muri perimetrali, dei muri interni e delle altre superfici ponderate, è pari a mq. **1.972,00**. Le superfici di tutte le corti di pertinenza ammontano a circa mq. **2.624,00**.

Di seguito il prospetto di riepilogo delle superfici commerciali dei 24 appartamenti riferiti nel complesso dei 6 edifici (fabbricati) e delle aree dei cortili afferenti:

Edificio	Piano	Superficie commerciale	Superficie cortili
LOTTO 2 1226 sub 1/2/3/4/5 fabbricato A	seminterrato	96,00	347
	piano terra	170,00	
	piano primo	135,00	
LOTTO 2 1226 sub 6 fabbricato B	seminterrato	46,00	310
	piano terra	65,00	
	piano primo	57,00	
LOTTO 1 1230 sub 1/2/3/4/5 fabbricato C	seminterrato	96,00	483
	piano terra	170,00	
	piano primo	135,00	
LOTTO 6 1227 sub 1/2/3/4/5 fabbricato A	seminterrato	94,00	548
	piano terra	160,00	
	piano primo	133,00	
LOTTO 8 1228 sub 1/2/3/4 fabbricato B	seminterrato	92,00	568
	piano terra	150,00	
	piano primo	93,00	
LOTTO 9 1228 sub 5/6/7/8 fabbricato C	seminterrato	62,00	368
	piano terra	114,00	
	piano primo	104,00	
Totali		<b>1.972,00</b>	<b>2.624,00</b>

Per stimare il complesso immobiliare dei 24 appartamenti, si individua in €. 1.850,00 a metro quadrato di superficie commerciale il valore unitario di riferimento per immobili di nuova costruzione simili e comparabili per dimensione, posizione, qualità dei materiali e finiture. Per le superfici dei cortili afferenti agli appartamenti, si è individuato in €. 80,00 a metro quadrato il valore di superfici pertinenziali simili per caratteristiche e destinazione. Il valore del complesso immobiliare (ipotizzato di nuova costruzione) è determinato in tal modo:

	mq.	valore u.	valore a nuovo
n. 24 appartamenti	1.972,00	€ 1.850,00	€ 3.648.200,00
aree cortilizie	2.624,00	€ 80,00	€ 209.920,00
<b>Totale valore appartamenti di nuova costruzione</b>			<b>€ 3.858.120,00</b>

Tale valore deve essere corretto con tutte le voci da detrarre relative agli interventi materiali e immateriali da attuare per la chiusura del cantiere ed esitare sul mercato gli immobili tali da essere considerati di nuova costruzione. Sono rappresentati principalmente da lavori edili per il ripristino di parti strutturali e rifiniture danneggiati per l'abbandono e l'incuria, per il completamento degli impianti tecnologici e degli infissi, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione e le aree dei cortili, nonché gli oneri pregressi gravanti per gli obblighi derivanti dalla convenzione dei lottizzanti. Vengono stimati nel dettaglio:

completamento e risanamento coperture	€ 57.960,00
risanamento intonaci	€ 36.000,00
soglie scale e infissi	€ 28.000,00
completamento infissi esterni	€ 268.500,00
completamento infissi interni	€ 90.000,00
completamento impianto elettrico e idrico-sanitario	€ 82.440,00
sistemazione aree dei cortili	€ 15.600,00
ultimazione opere di urbanizzazione	€ 20.200,00
oneri per costo di costruzione e di urbanizzazione	€ 69.731,75
costi professionali per accertamenti di conformità	€ 12.500,00
<b>Totali costi e oneri da detrarre dal valore a nuovo</b>	<b>€ 680.931,75</b>

Le basi informative per la determinazione dei valori di stima sono state principalmente il Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche di giugno 2022 e le rilevazioni presso i fornitori locali di materiale edile, tranne che per il completamento delle opere di urbanizzazione. Infatti, in questo caso è stata presa in considerazione la relazione tecnica a firma del Geometra XXXXXXXX e presentata dalla ditta esecutata al Comune di S. M. Coghinas in data 19/05/2022 per lo svincolo della polizza fideiussoria del 29/12/2014. I valori riportati sono stati rivalutati all'attualità. Per ciò che riguarda gli importi ancora gravanti per il mancato pagamento di parte degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, si è fatto riferimento a quanto riportato nei solleciti che l'amministrazione comunale ha inviato alla ditta esecutata in diverse occasioni tra il 2013 e il 2014. Gli importi dovuti sono stati aggiornati con rivalutazione comprensiva degli interessi legali. Riguardo la stima dei costi professionali, sono state stimati considerando quanto necessario per la fine dei lavori e l'ottenimento del requisito di idoneità urbanistica e igienico-sanitaria. Questo comprende sia il rinnovo delle concessioni edificatorie che i contestuali accertamenti di conformità sulle difformità presenti e gli adempimenti catastali presso l'Agenzia del Territorio.

Il valore di stima corretto del complesso immobiliare sarà dato dalla differenza tra il valore di nuova costruzione e i costi e oneri per il completamento e chiusura cantiere:

$$€ 3.858.120,00 - € 680.931,75 = € 3.177.188,25$$

#### Riepilogo del lotto unico

Il valore degli immobili pignorati, n. 24 appartamenti identificati al Foglio 26 di S. M. Coghinas alle Particelle 1226 sub 1/2/3/4/5/6, 1227 sub 1/2/3/4/5, 1228 sub 1/2/3/4/5/6/7/8, 1230 sub 1/2/3/4/5, distribuiti in n. 6 edifici per complessivi mq. 1.972,00 di superficie commerciale e mq. 2.624,00 di cortili, è pari a € 3.177.188,25 che arrotonda per difetto a

**€ 3.177.000,00**

## LOTTO UNICO

n. 24 appartamenti al Foglio 26 di Santa Maria Coghinas (SS)

Particelle 1226 sub 1/2/3/4/5/6, 1227 sub 1/2/3/4/5, 1228 sub 1/2/3/4/5/6/7/8, 1230 sub 1/2/3/4/5

Comune	Fg.	P.IIa	Sub	Piani		Cat.	Cl.	Vani	Sup.	Rendita
S. M. Coghinas	26	1226	1	S	T	A3	2	4	74	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1226	2	S	T	A3	2	4	83	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1226	3	S	T	A3	2	3	75	€ 170,43
S. M. Coghinas	26	1226	4	S		A3	2	4,5	77	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1226	5	S		A3	2	4,5	82	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1226	6	S	T	A3	2	5,5	158	€ 312,46
S. M. Coghinas	26	1227	1	S	T	A3	2	3,5	74	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1227	2	S	T	A3	2	4	71	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1227	3	S	T	A3	2	4	74	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1227	4	S		A3	2	3,5	69	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1227	5	S		A3	2	4	92	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1228	1	S	T	A3	2	3,5	74	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1228	2	S	T	A3	2	4	72	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1228	3	S	T	A3	2	3	71	€ 170,43
S. M. Coghinas	26	1228	4	S		A3	2	4,5	106	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1228	5	S	T	A3	2	4	74	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1228	6	S	T	A3	2	3,5	74	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1228	7	S		A3	2	3,5	67	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1228	8	S		A3	2	3,5	62	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1230	1	S	T	A3	2	3,5	72	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1230	2	S	T	A3	2	4	83	€ 227,24
S. M. Coghinas	26	1230	3	S	T	A3	2	3,5	75	€ 198,84
S. M. Coghinas	26	1230	4	S		A3	2	4,5	75	€ 255,65
S. M. Coghinas	26	1230	5	S		A3	2	5	81	€ 284,05

distribuiti in n. 6 edifici per complessivi  
mq. 1.972,00 di superficie commerciale  
e mq. 2.624,00 di cortili di pertinenza

Prezzo base d'asta **€ 3.177.000,00**

Sassari 01/11/2022

Dott. Agr.mo

Laura Fadda





## ALLEGATI



**Foto**



**Cartografia**

**Planimetrie**

**Visure**



**Elaborati progettuali**



**Ricevute**

