

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N°416/09 PROMOSSO DA UNICREDIT LEASING SPA CONTRO [REDACTED]



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. LADU ELISABETTA

Io sottoscritta Dott. Ing. Ladu Elisabetta, iscritto regolarmente all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari col num. 6200 e iscritto regolarmente all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, in data 23 settembre 2010 venivo nominato C.T.U. dalla Ill.ma Dott.ssa Aru Donatella nell'esecuzione immobiliare n°416/09 R.E. promossa da Unicredit Leasing Spa contro [REDACTED].



Nella stessa data comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato giuramento di rito, venivo a conoscenza dei seguenti quesiti:

1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice quelle mancanti o inidonei;

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica



competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

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

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

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni;

7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

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

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

Per depositare una relazione scritta il G.E. mi concedeva termine fino a quarantacinque giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita fissata il 10/02/2011.

Le parti non nominavano propri consulenti tecnici di parte.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE

### 1. PUNTO 1

Dai documenti da me visionati presso gli Uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari è emerso che:

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (All.1)

##### 1) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 27 – località "Sa Perdera" (All.1)

- I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;
- II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822, Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;
- III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;
- IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566, UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009; (All.2)
- V. Verbale di Pignoramento del 04.03.2010 con Reg. Part. 4862 e Reg. Gen. 7404, Ufficiale Giudiziale Repertorio 232 del 06.02.2010. (All.2)

##### 2) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 28 – località "Sa Perdera" (All.1)

- I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;
- II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822, Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;
- III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;
- IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566, UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009; (All.2)

V. Verbale di Pignoramento del 04.03.2010 con Reg. Part. 4862 e Reg. Gen. 7404,  
Ufficiale Giudiziale Repertorio 232 del 06.02.2010. (All.2)

3) Per il fabbricato al F.1 sezione G mappale 2026 sub 12 – località "Palmari" (All.1)

I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;  
II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale  
Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;  
(All.2)

4) Per il fabbricato al F.1 sezione G mappale 2026 sub 13 – località "Palmari" (All.1)

I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;  
II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale  
Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;  
(All.2)

5) Per il fabbricato al F.2 sezione L mappale 396 sub 23 – Via A. Melis De Villa (All.1)

I. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale  
Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

III. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
 UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;  
 (All.2)

6) Per il fabbricato al F.2 sezione L mappale 396 sub 24 – Via A. Melis De Villa (All. 1)

I. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
 Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale  
 Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

III. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
 UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;  
 (All.2)

7) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 32 – località “Sa Perdera”(all. 1)

I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;

II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
 Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale  
 Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
 UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;  
 (All.2)

V. Verbale di Pignoramento del 04.03.2010 con Reg. Part. 4862 e Reg. Gen. 7404,  
 Ufficiale Giudiziale Repertorio 232 del 06.02.2010. (All.2)

8) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 33– località “Sa Perdera” (All. 1)

I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;

II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
 Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566, UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009; (All.2)

V. Verbale di Pignoramento del 04.03.2010 con Reg. Part. 4862 e Reg. Gen. 7404, Ufficiale Giudiziale Repertorio 232 del 06.02.2010. (All.2)

9) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 34 – località "Sa Perdera" (All.1)

I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;

II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822, Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566, UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009; (All.2)

V. Verbale di Pignoramento del 04.03.2010 con Reg. Part. 4862 e Reg. Gen. 7404, Ufficiale Giudiziale Repertorio 232 del 06.02.2010. (All.2)

10) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 35 – località "Sa Perdera"(All.1)

I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;

II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822, Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566, UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009; (All.2)

V. Verbale di Pignoramento del 04.03.2010 con Reg. Part. 4862 e Reg. Gen. 7404,  
 Ufficiale Giudiziale Repertorio 232 del 06.02.2010. (All.2)

11) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 43 – località "Sa Perdera" (All.1)

I. Compravendita trascritta il 31.07.1997 con Reg. Part. 12902 e Reg. Gen. 19076;  
 II. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;  
 III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
 Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

IV. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale  
 Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

V. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
 UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;  
 (All.2)

VI. Verbale di Pignoramento del 04.03.2010 con Reg. Part. 4862 e Reg. Gen. 7404,  
 Ufficiale Giudiziale Repertorio 232 del 06.02.2010. (All.2)

12) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 44 – località "Sa Perdera" (All.1)

I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;  
 II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
 Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale  
 Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
 UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;  
 (All.2)

V. Verbale di Pignoramento del 04.03.2010 con Reg. Part. 4862 e Reg. Gen. 7404,  
 Ufficiale Giudiziale Repertorio 232 del 06.02.2010. (All.2)

13) Per il fabbricato al F.1 sezione G mappale 2161 sub 18 – Via F.lli Cairoli (All.1)

I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;

II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale  
Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;

IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;

(All.2)

V. Verbale di Pignoramento del 04.03.2010 con Reg. Part. 4862 e Reg. Gen. 7404,  
Ufficiale Giudiziale Repertorio 232 del 06.02.2010. (All.2)

14) Per il terreno al foglio 701 mappale 2104 - località "Palmari" (All. 1)

I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;

II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

III. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;

(All.2)

15) Per il terreno al foglio 701 mappale 548/B - località "Palmari" (All. 1)

I. Compravendita trascritta il 28.09.1999 con Reg. Part. 17677 e Reg. Gen. 26961;

II. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;

III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;

IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.209 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;

(All.2)

16) Per il fabbricato al F.1 sezione G mappale 2161 sub 16 – Via F.lli Cairoli (All. 1)

I. Compravendita trascritta il 29.11.1999 con Reg. Part. 21795 e Reg. Gen. 33730;

- II. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3990 e Reg. Gen. 20822,  
Tribunale di Milano Repertorio 40032 del 15.11.2007;
- III. Ipoteca Giudiziale del 11.06.2008 – Reg. Part. 3991 e Reg. Gen. 20823, Ufficiale  
Giudiziale Repertorio 1447 del 10.04.2008;
- IV. Verbale di Pignoramento del 01.09.2009 con Reg. Part. 20586 e Reg. Gen. 28566,  
UNEP Cagliari – Sez. Staccata Iglesias Repertorio 366/2009 del 23.06.2009;

(All.2)

- V. Verbale di Pignoramento del 04.03.2010 con Reg. Part. 4862 e Reg. Gen. 7404,  
Ufficiale Giudiziale Repertorio 232 del 06.02.2010. (All.2)

## 2. PUNTO 2

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con sopralluogo nel Comune di Iglesias, al fine di rilevare le informazioni necessarie per l'elaborazione della perizia. L' esame dei beni oggetto di stima è stato effettuato senza la presenza del debitore, in quanto, ogni tentativo di comunicazione effettuato è andato fallito. A tal proposito si allegano alla presente le tre raccomandate spedite e ritornate al mittente per cessata giacenza. La visione degli immobili è stata possibile grazie all'intervento di alcuni condomini.

Da tale sopralluogo e in seguito alle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici e dall'esame dei documenti presenti negli atti, la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

### Ubicazione - Dati catastali - Provenienza - Descrizione

Gli immobili sono siti nel Comune di Iglesias, risultano essere così accatastati:

1. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 2, Mappale 988 sub. 27 di 13 mq sito in località Sa Perdera in via Metalla n.12 – posto auto al piano terra – (All.3)  
La ██████████, impresa edile di proprietà del signor ██████████, acquistava il terreno su cui è edificato l'immobile in questione con atto di compravendita 17896/12435 del 30 luglio 1987 da ██████████, ██████████ e ██████████. Il signor ██████████, in seguito, acquistava dalla ██████████, con atto di

compravendita 2467/2098 del 22 gennaio 1992. Infine la [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] con atto di compravendita 21795/33730 del 29 novembre 1999.

L'immobile è un posto auto ubicato all'interno di un'area destinata al ricovero degli autoveicoli, situata al piano terra di una palazzina residenziale. Il posto auto non è delimitato dalla segnaletica orizzontale, ed è scoperto. Si precisa che i parcheggi di proprietà dei condomini, sono realizzati all'interno di una tettoia e risultano delimitati dalla segnaletica orizzontale. Si accede al parcheggio tramite il cancello carrabile dalla via Metalla. La pavimentazione è realizzata in calcestruzzo a quadroni con giunti di dilatazione. La palazzina si articola su un piano interrato e 5 piani alti, quattro residenziali e uno commerciale.

2. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 2, Mappale 988 sub. 28 di 12 mq sito in località Sa Perdera in via Metalla n.12 – posto auto al piano terra-;(All.3)

La [REDACTED], impresa edile di proprietà del signor [REDACTED], acquistava il terreno su cui è edificato l'immobile in questione con atto di compravendita 17896/12435 del 30 luglio 1987 da [REDACTED]. Il signor [REDACTED], in seguito, acquistava dalla [REDACTED], con atto di compravendita 2467/2098 del 22 gennaio 1992. Infine la [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] con atto di compravendita 21795/33730 del 29 novembre 1999.

L'immobile è un posto auto ubicato all'interno di un'area destinata al ricovero degli autoveicoli, situata al piano terra di una palazzina residenziale. Il posto auto non è delimitato dalla segnaletica orizzontale, ed è scoperto. Si precisa che i parcheggi di proprietà dei condomini, sono realizzati all'interno di una tettoia e risultano delimitati dalla segnaletica orizzontale. Si accede al parcheggio tramite il cancello carrabile dalla via Metalla. La pavimentazione è realizzata in calcestruzzo a

quadroni con giunti di dilatazione. La palazzina si articola su un piano interrato e 5 piani alti, quattro residenziali e uno commerciale.

3. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 1, Mappale 2026 (ex 684) sub. 12 di 25 mq sito in località Palmari in via Madre Teresa di Calcutta n.6/8 – posto auto al piano terra. Il mappale 2026 è ora diventato il 3213. (All.3)

L'immobile è stato edificato su un terreno di proprietà del signor ██████████, acquistato tramite atto di compravendita a rogito Dr. Macciotta Paolo contro ██████████ ██████████, con trascrizione numero 29660/ 20581 del 20 dicembre 1991.

L'immobile è un posto auto aperto sito nel piano pilotis di una palazzina di tre piani, destinato al ricovero degli autoveicoli. I posti auto non sono delimitati. La pavimentazione è costituita da mattonelle. Si accede al parcheggio tramite il cancello carrabile dalla via Madre Teresa di Calcutta.

4. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 1, Mappale 2026 (ex 684) sub. 13 di 76 mq sito in località Palmari in via Madre Teresa di Calcutta n.6/8 – posto auto al piano terra. Il mappale 2026 è ora diventato il 3213. (All.3)

L'immobile è stato edificato su un terreno di proprietà del signor ██████████, acquistato tramite atto di compravendita a rogito Dr. Macciotta Paolo contro ██████████ ██████████, con trascrizione numero 29660/ 20581 del 20 dicembre 1991.

L'immobile è un garage - deposito collocato in una parte del piano pilotis di una palazzina di tre piani. Il giorno del sopralluogo parlando con diversi condomini, si è rilevato che l'immobile non è più di proprietà del signor ██████████. Ha detta dei condomini, il signor ██████████ è proprietario solo del bene di cui al punto 3 della presente relazione. Si precisa, però, che in Conservatoria e all'Ufficio dei Registri di Iglesias non è presente un atto di vendita o un atto di affitto del bene. Si precisa inoltre che la mappa catastale non corrisponde con quanto presente nella realtà.

La sottoscritta, di conseguenza, non ha preso visione delle condizioni interne dell'immobile.

5. N.C.E.U. : Sezione L, Foglio 2, Mappale 396 sub. 23 di 41 mq sito in via Amelia Melis De Villa n. 25 – posto auto al piano seminterrato. (All.3)

Il subalterno 23 è stato soppresso originando i subalterni 24 e 25, ulteriormente soppressi. La soppressione dei predetti ha originato il subalterno 26. L'immobile in questione è stato accorpato all'unità immobiliare di cui al punto 6 della presente relazione, identificati definitivamente al catasto urbano alla Sezione L, Foglio 2, Mappale 396 sub 26 di 352 mq, classificato rimessa e autorimessa al piano seminterrato.

L'immobile è edificato su un terreno acquistato dal signor [REDACTED] titolare della [REDACTED] tramite atto di compravendita registrato a Cagliari il 09 giugno 1997 con registro n. 13830/9356, contro [REDACTED], i quali ricevevano l'unità immobiliare per successione di causa di morte del 1993.

L'immobile è ubicato al piano seminterrato di una palazzina articolata su cinque piani alti residenziali e un piano pilotis destinato al ricovero degli autoveicoli. La muratura perimetrale dell'unità immobiliare è realizzata interamente in cemento armato dello spessore di 25/30cm. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione è in calcestruzzo grezzo e che le pareti non sono tinteggiate. Si accede al bene attraverso il proseguimento della scala condominiale, utilizzando l'ascensore o tramite una serranda carrabile direttamente dalla via Amelia Melis De Villa. La scala di collegamento è separata dal restante corpo-scala da una porta in metallo, attualmente le condizioni sono al grezzo. L'interno dell'immobile è suddiviso in diversi ambienti tramite tramezzi dello spessore di 10 cm, intonacati ma non tinteggiati. A destra della scala di collegamento troviamo nove local-cantine di dimensioni diverse con porte in metallo. Le rifiniture non sono presenti. Di fronte alle scale troviamo una porta che accede ad una vasta area, anch'essa suddivisa in diversi ambienti, cinque depositi – garage, di diversa metratura, e

senza rifiniture. E' palese una scarsa manutenzione, sono presenti diverse infiltrazioni d'acqua e parecchi punti di muffa in più zone.

6. N.C.E.U. : Sezione L, Foglio 2, Mappale 396 sub. 24 di 301 mq sito in via Amelia Melis De Villa n. 25 – depositi al piano seminterrato. Il subalterno è stato soppresso ed accorpato all'immobile di cui al punto 5, dando origine al mappale 396 subalterno 26 di 351 mq. (All.3)

L'immobile è ubicato al piano seminterrato di una palazzina articolata su cinque piani alti residenziali e un piano pilotis destinato al ricovero degli autoveicoli. La muratura perimetrale dell'unità immobiliare è realizzata interamente in cemento armato dello spessore di 25/30cm. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione è in calcestruzzo grezzo e che le pareti non sono tinteggiate. Si accede al bene attraverso il proseguimento della scala condominiale, utilizzando l'ascensore o tramite una serranda carrabile direttamente dalla via Amelia Melis De Villa. La scala di collegamento è separata dal restante corpo-scala da una porta in metallo, attualmente le condizioni sono al grezzo. L'interno dell'immobile è suddiviso in diversi ambienti tramite tramezzi dello spessore di 10 cm, intonacati ma non tinteggiati. A destra della scala di collegamento troviamo nove local-cantine di dimensioni diverse con porte in metallo. Le rifiniture non sono presenti. Di fronte alle scale troviamo una porta che accede ad una vasta area, anch'essa suddivisa in diversi ambienti, cinque depositi – garage, di diversa metratura, e senza rifiniture. E' palese una scarsa manutenzione, sono presenti diverse infiltrazioni d'acqua e parecchi punti di muffa in più zone.

7. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 2, Mappale 988 sub. 32 di 9 mq sito in località Sa Perdera in via Metalla n.12 – deposito/cantina al piano seminterrato -;(All.3)
- La ██████████, impresa edile di proprietà del signor ██████████, acquistava il terreno su cui è edificato l'immobile in questione con atto di compravendita

17896/12435 del 30 luglio 1987 da ██████████. Il

signor ██████, in seguito, acquistava dalla ██████, con atto di compravendita 2467/2098 del 22 gennaio 1992. Infine la ██████ acquistava dal signor ██████ con atto di compravendita 21795/33730 del 29 novembre 1999.

L'unità immobiliare è un locale-deposito situato al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da 4 piani alti residenziali con relativi parcheggi al piano terra, e un piano terra commerciale. Si accede al bene attraverso il proseguimento della scala condominiale, oppure tramite l'ascensore. La muratura perimetrale del piano interrato è realizzata interamente in cemento armato dello spessore di 25/30cm. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione del piano è realizzata con piastrelle in gres porcellanato delle dimensione 30x30, e le pareti non sono tinteggiate. La scala di collegamento è separata dal restante corpo-scala da una porta in metallo, attualmente le condizioni sono al grezzo.

L'immobile a detta dell'amministratore condominiale non è più di proprietà del signor ██████, si precisa, però, che in Conservatoria e all'Ufficio dei Registri di Iglesias non è presente un atto di vendita o un atto di affitto del bene.

Il giorno del sopralluogo non è stato possibile prendere visione dell'immobile cantina, in quanto il debitore non si è presentato all'appuntamento. E' stato possibile, però, esaminare il locale-cantina adiacente, grazie alla disponibilità di un condomino. In base a quanto osservato, considerando la funzionalità e la posizione del bene si può dire che la pavimentazione è realizzata con piccole piastrelle di color bianco, e che le pareti sono intonacate ma non tinteggiate.

Le condizioni del piano interrato si possono considerare buone.

8. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 2, Mappale 988 sub. 33 di 9 mq sito in località Sa Perdera in via Metalla n.12 – deposito al piano seminterrato -;(All.3)

La [REDACTED], impresa edile di proprietà del signor [REDACTED], acquistava il terreno su cui è edificato l'immobile in questione con atto di compravendita 17896/12435 del 30 luglio 1987 da [REDACTED]. Il signor [REDACTED], in seguito, acquistava dalla [REDACTED] con atto di compravendita 2467/2098 del 22 gennaio 1992. Infine la [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] con atto di compravendita 21795/33730 del 29 novembre 1999.

L'unità immobiliare è un locale-deposito situato al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da 4 piani alti residenziali con relativi parcheggi al piano terra, e un piano terra commerciale. Si accede al bene attraverso il proseguimento della scala condominiale, oppure tramite l'ascensore. La muratura perimetrale del piano interrato è realizzata interamente in cemento armato dello spessore di 25/30cm. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione del piano è realizzata con piastrelle in gres porcellanato delle dimensione 30x30, e le pareti non sono tinteggiate. La scala di collegamento è separata dal restante corpo-scala da una porta in metallo, attualmente le condizioni sono al grezzo.

L'immobile ha detta dell'amministratore condominiale non è più di proprietà del signor [REDACTED], si precisa, però, che in Conservatoria e all'Ufficio dei Registri di Iglesias non è presente un atto di vendita o un atto di affitto del bene.

Il giorno del sopralluogo non è stato possibile prendere visione dell'immobile cantina, in quanto il debitore non si è presentato all'appuntamento. E' stato possibile, però, esaminare il locale-cantina adiacente, grazie alla disponibilità di un condomino. In base a quanto osservato, considerando la funzionalità e la posizione del bene si può dire che la pavimentazione è realizzata con piccole piastrelle di color bianco, e che le pareti sono intonacate ma non tinteggiate.

Le condizioni del piano interrato si possono considerare buone.

9. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 2, Mappale 988 sub. 34 di 10 mq sito in località Sa Perdera in via Metalla n.12 – deposito al piano seminterrato -(All.3)

La ██████, impresa edile di proprietà del signor ██████, acquistava il terreno su cui è edificato l'immobile in questione con atto di compravendita 17896/12435 del 30 luglio 1987 da ██████. Il signor ██████, in seguito, acquistava dalla ██████ con atto di compravendita 2467/2098 del 22 gennaio 1992. Infine la ██████ acquistava dal signor ██████ con atto di compravendita 21795/33730 del 29 novembre 1999.

L'unità immobiliare è un locale-deposito situato al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da 4 piani alti residenziali con relativi parcheggi al piano terra, e un piano terra commerciale. Si accede al bene attraverso il proseguimento della scala condominiale, oppure tramite l'ascensore. La muratura perimetrale del piano interrato è realizzata interamente in cemento armato dello spessore di 25/30cm. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione del piano è realizzata con piastrelle in gres porcellanato delle dimensione 30x30, e le pareti non sono tinteggiate. La scala di collegamento è separata dal restante corpo-scala da una porta in metallo, attualmente le condizioni sono al grezzo.

L'immobile ha detta dell'amministratore condominiale non è più di proprietà del signor ██████, si precisa, però, che in Conservatoria e all'Ufficio dei Registri di Iglesias non è presente un atto di vendita o un atto di affitto del bene.

Il giorno del sopralluogo non è stato possibile prendere visione dell'immobile cantina, in quanto il debitore non si è presentato all'appuntamento. E' stato possibile, però, esaminare il locale-cantina adiacente, grazie alla disponibilità di un condomino. In base a quanto osservato, considerando la funzionalità e la posizione

del bene si può dire che la pavimentazione è realizzata con piccole piastrelle di color bianco, e che le pareti sono intonacate ma non tinteggiate.

Le condizioni del piano interrato si possono considerare buone.

10. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 2, Mappale 988 sub. 35 di 11 mq sito in località Sa Perdera in via Metalla n.12 – deposito al piano seminterrato -;(All.3)

La [REDACTED], impresa edile di proprietà del signor [REDACTED], acquistava il terreno su cui è edificato l'immobile in questione con atto di compravendita 17896/12435 del 30 luglio 1987 da [REDACTED]. Il signor [REDACTED], in seguito, acquistava dalla [REDACTED] con atto di compravendita 2467/2098 del 22 gennaio 1992. Infine la [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] con atto di compravendita 21795/33730 del 29 novembre 1999.

L'unità immobiliare è un locale-deposito situato al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da 4 piani alti residenziali con relativi parcheggi al piano terra, e un piano terra commerciale. Si accede al bene attraverso il proseguimento della scala condominiale, oppure tramite l'ascensore. La muratura perimetrale del piano interrato è realizzata interamente in cemento armato dello spessore di 25/30cm. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione del piano è realizzata con piastrelle in gres porcellanato delle dimensione 30x30, le pareti non sono tinteggiate. La scala di collegamento è separata dal restante corpo-scala da una porta in metallo, attualmente le condizioni sono al grezzo.

Il giorno del sopralluogo la sottoscritta ha constatato che l'immobile è occupato. Coi che occupa l' immobile ha dichiarato che il bene è di sua proprietà acquistato in contemporanea all'acquisto dell'appartamento, sito in via Metalla n.12 al secondo piano. Si precisa, però, che in Conservatoria non è presente nessun atto di compravendita del bene.

Le condizioni del piano interrato si possono considerare buone.

11. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 2, Mappale 988 sub. 43 di 50 mq sito in località Sa Perdera in via Metalla n.12 – deposito al piano seminterrato -;(All.3)

La ██████████, impresa edile di proprietà del signor ██████████, acquistava il terreno su cui è edificato l'immobile in questione con atto di compravendita 17896/12435 del 30 luglio 1987 da ██████████. Il signor ██████████, in seguito, acquistava dalla ██████████, con atto di compravendita 2467/2098 del 22 gennaio 1992. Il 31 luglio 1997 il signor ██████████ vende l'immobile ai signori ██████████ in regime di comunione dei beni. Il bene in oggetto successivamente viene acquistato dalla ██████████ venduto dal signor ██████████ con atto di compravendita 21795/33730 del 29 novembre 1999. Si precisa che nella compravendita del 1997 il bene è classificato cantina, nella compravendita del 1999 è deposito e non è specificata la sezione dell'immobile.

L'unità immobiliare è un locale-deposito situato al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da 4 piani alti residenziali con relativi parcheggi al piano terra, e un piano terra commerciale. Il locale è esterno al complesso immobiliare, si accede al bene attraverso uno scivolo carrabile realizzato in calcestruzzo a quadroni con giunti di dilatazione direttamente dalla via Metalla e da una scala condominiale di sicurezza a chiocciola. La muratura perimetrale del bene a diretto contatto con il terreno è realizzata interamente in cemento armato dello spessore di 25/30cm. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione, le pareti e il solaio sono al grezzo, non è presente né l'intonaco né la tinteggiatura. L'immobile forma un unico corpo con il bene di cui al punto 12 della presente relazione. I due beni, secondo quando presente sia in catasto sia in comune sarebbe dovuti essere divisi. Esternamente il bene, poiché, fa parte di un

insieme di locali condominiali è ben tenuto, intonacato e tinteggiato. Il locale è chiuso da una serranda.

12. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 2, Mappale 988 sub. 44 di 50 mq sito in località Sa Perdera in via Metalla n.12 – deposito al piano seminterrato -(All.3)

La ████████, impresa edile di proprietà del signor ████████, acquistava il terreno su cui è edificato l'immobile in questione con atto di compravendita 17896/12435 del 30 luglio 1987 da ████████. Il signor ████████, in seguito, acquistava dalla ████████, con atto di compravendita 2467/2098 del 22 gennaio 1992. Infine la ████████ acquistava dal signor ████████ con atto di compravendita 21795/33730 del 29 novembre 1999.

L'unità immobiliare è un locale-deposito situato al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituito da 4 piani alti residenziali con relativi parcheggi al piano terra, e un piano terra commerciale. Il locale è esterno al complesso immobiliare, si accede al bene attraverso uno scivolo carrabile realizzato in calcestruzzo a quadroni con giunti di dilatazione direttamente dalla via Metalla e da una scala condominiale di sicurezza a chiocciola. La muratura perimetrale del bene a diretto contatto con il terreno è realizzata interamente in cemento armato dello spessore di 25/30cm. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che sia la pavimentazione sia le pareti sia il solaio sono al grezzo, non è presente né l'intonaco né la tinteggiatura. L'immobile forma un unico corpo con il bene di cui al punto 12 della presente relazione. I due beni, secondo quando presente sia in catasto sia in comune sarebbe dovuti essere divisi. Esternamente il bene, poiché, fa parte di un insieme di locali condominiali è ben tenuto, intonacato e tinteggiato. Il locale è chiuso da una serranda.

13. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 1, Mappale 2161 (ex 536) sub. 18 di 227 mq sito in via F.lli Cairoli – deposito al piano seminterrato -(All.3)

Il signor ██████ acquistava tramite atto di compravendita con registro 19762/14251 del 06 settembre 1996 contro ██████ il terreno su cui edificare l'immobile in questione. Il signor ██████ e la signora ██████ acquistavano il bene con atto di compravendita registrato a Serramanna il 17 febbraio 1977 al n. 307 vol 217.

L'unità immobiliare è un locale-deposito situato al piano seminterrato di una palazzina costituita da 3 piani alti residenziali. Si accede al bene direttamente dalla via Laconi, all'angolo con via Fratelli Cairoli, attraverso una serranda.

L'unità immobiliare è realizzata in muratura dello spessore di 25/30cm, il solaio è realizzato in calcestruzzo armato di tipo misto in latero - cemento con travetti e pignatte. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione è in calcestruzzo grezzo, le pareti e il solaio non sono ne intonacati ne tinteggiati. L'illuminazione e l'aerazione sono garantite dalla presenza di tre aperture, prive di infissi, in cui sono posizionate delle grate.

Esternamente il bene, poiché, fa parte di un complesso condominiale è sia intonacato sia tinteggiato.

Le condizioni del bene si possono considerare incomplete.

14. N.C.T. : Foglio 701, Mappale 2104 SEMINATIVO ARBOR di 9 are e 35 mq sito in località Palmari. (All.3)

Il terreno si trova in località Palmari, in prossimità della via Fratelli Cairoli n.78. Dal sopralluogo effettuato si è constatato che l'immobile non è recintato ed è incolto.

All'interno è presente la tipica vegetazione mediterranea.

15. N.C.T. : Foglio 701, Mappale 548/B SEMINATIVO ARBOR di 38 are e 85 mq sito in località Palmari. Il mappale 548/B è stato sostituito con il mappale 2066. (All.3)

Il terreno si trova in località Palmari, in prossimità della via Fratelli Cairoli n.78. Dal sopralluogo effettuato si è constatato che l'immobile non è recintato ed è incolto.

All'interno è presente la tipica vegetazione mediterranea.

16. N.C.E.U. : Sezione G, Foglio 1, Mappale 2161 (ex 536) sub. 18 di 227 mq sito in via F.lli Cairoli – ente comune non esistente in catasto -(All.3)

Il signor ██████ acquistava tramite atto di compravendita con registro 19762/14251 del 06 settembre 1996 contro ██████ il terreno su cui edificare l'immobile in questione. Il signor ██████ e la signora ██████ acquistavano il bene con atto di compravendita registrato a Serramanna il 17 febbraio 1977 al n. 307 vol 217.

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina costituita da 3 piani alti residenziali ed un piano seminterrato. Durante il sopralluogo, parlando con un condomino si è riscontrato che l'unico ente comune della palazzina è la parte di accesso alla scala condominiale, la parte immediatamente adiacente al cancello di ingresso della palazzina stessa, con una metratura di circa 30/40 mq.

La descrizione degli immobili sopra descritta si può osservare nella documentazione fotografica allegata (All.4).

### 3. PUNTO 3

La descrizione dei beni indicata nel pignoramento, è risultata conforme con quella attuale e identifica in modo univoco gli immobili pignorati. Si mette in evidenza, però, che per il bene di cui al punto 13 della presente relazione e precisamente quello distinto all' N.C.E.U. Sezione G, Foglio, 1 Mappale 2161 in mappa Wegis è identificato con il numero 2181. Si mette in evidenza, inoltre, che per il bene di cui al punto 16 della presente relazione e precisamente quello distinto all' N.C.E.U. Sezione G, Foglio, 1 Mappale 2161 sub 16 non è stato possibile reperire materiale.

### 4. PUNTO 4 (All.3)

Le unità immobiliari sono risultate regolarmente accatastate, fatta eccezione per i seguenti immobili:

- L'immobile di cui al punto 4 e precisamente quello distinto all' N.C.E.U. alla Sezione G, Foglio 1, Mappale 2026 sub. 13, per il quale è necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale.
- L'immobile di cui al punto 5 e precisamente quello distinto all' N.C.E.U. alla Sezione L, Foglio 2, Mappale 396 sub. 23, per il quale è necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale.
- L'immobile di cui al punto 6 e precisamente quello distinto all' N.C.E.U. alla Sezione L, Foglio 2, Mappale 396 sub. 24, per il quale è necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale.
- L'immobile di cui al punto 16 e precisamente quello distinto all' N.C.E.U. alla Sezione G, Foglio 1, Mappale 2161 sub. 16, non risulta accatastato.

5. **PUNTO 5**

Nel Comune di Iglesias, alla data della presente c.t.u., è in vigore il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), secondo il quale ciascuno degli immobili in questione, fatta eccezione per i due terreni (F.701\_2104, F.701\_2118), è compreso all'interno della ZONA B di Completamento Residenziale, sottozona B2.

In relazione a quanto previsto dal P.R.G gli immobili residenziali possiedono tutti i requisiti consentiti.

Gli immobili distinti all N.C.T. al F.701 Mappali 2104 e 2066, secondo quanto prescritto dal P.R.G. ricadono in ZONA URBANISTICA OMOGENEA "I3 H2"VERDE PRIVATO (All.5). In base all'articolo 32 del vigente Piano Regolatore Generale la sottozona identifica tutte le aree non edificate o di pertinenza di edifici singolari, coltivate o sistemate a giardino, importanti per il mantenimento degli equilibri ecologici e ambientali.

In essa è vietata qualunque edificazione anche a titolo precario. Sono invece consentite opere di irrigazione per la conservazione delle colture e del verde. Negli edifici esistenti sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non

alterino il volume e l'originaria destinazione dei vani.

**6. PUNTO 6**

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias è emerso che:

1) Per il fabbricato al F. 2 sezione G mappale 988 sub 27 – località "Sa Perdera"

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia ed una variante alla concessione stessa. Tutte sono state reperite e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.84/94 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;
2. Variante alla C.E. N. 19/96 del 12 febbraio 1996 variante per frazionamento di un'unità immobiliare relativa alla C.E. destinazione magazzino in località Sa Perdera.

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

2) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 28 – località "Sa Perdera"

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia ed una variante alla concessione stessa. Tutte sono state reperite e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.84/94 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;
2. Variante alla C.E. N. 19/96 del 12 febbraio 1996 variante per frazionamento di un'unità immobiliare relativa alla C.E. destinazione magazzino in località Sa Perdera.

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

3) Per il fabbricato al F.1 sezione G mappale 2026 sub 12 – località "Palmari"

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia reperita e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.72/92 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di una costruzione per civile abitazione;

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

4) Per il fabbricato al F.1 sezione G mappale 2026 sub 13 – località "Palmari"

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia reperita e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.72/92 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di una costruzione per civile abitazione;

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

5) Per il fabbricato al F.2 sezione L mappale 396 sub 23 – Via A. Melis De Villa

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia ed una variante alla concessione stessa. Tutte sono state reperite e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.24/97 del 12 marzo 1997 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale – 9 appartamenti;
2. Variante in corso d'opera alla C.E. N. 215/98 del 28 ottobre 1998 variante per modifiche.

Si afferma che il piano interrato rispetto all'ultima concessione rilasciata ha subito delle variazioni. Tali variazioni non variano ne la volumetria ne la sagoma dell'edificio, per tanto, possono considerarsi variazioni non essenziali. Le variazioni realizzate, di conseguenza, non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, tali opere risultano sanabili mediante richiesta di accertamento di conformità urbanistica e pagamento degli oneri di concessione, in misura doppia.

Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

6) Per il fabbricato al F.2 sezione L mappale 396 sub 24 – Via A. Melis De Villa

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia ed una variante alla concessione stessa. Tutte sono state reperite e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.24/97 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale – 9 appartamenti;
2. Variante in corso d'opera alla C.E. N. 215/98 del 28 ottobre 1998 variante per modifiche.

Si afferma che il piano interrato rispetto all'ultima concessione rilasciata ha subito delle variazioni. Tali variazioni non variano né la volumetria né la sagoma dell'edificio, per tanto, possono considerarsi variazioni non essenziali. Le variazioni realizzate, di conseguenza, non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, tali opere risultano sanabili mediante richiesta di accertamento di conformità urbanistica e pagamento degli oneri di concessione, in misura doppia.

Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

7) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 32 – località "Sa Perdera"

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia ed una variante alla concessione stessa. Tutte sono state reperite e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.84/94 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;
2. Variante alla C.E. N. 19/96 del 12 febbraio 1996 variante per frazionamento di un'unità immobiliare relativa alla C.E. destinazione magazzino in località Sa Perdera.

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

8) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 33– località "Sa Perdera"

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia ed una variante alla concessione stessa. Tutte sono state reperite e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.84/94 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;

2. Variante alla C.E. N. 19/96 del 12 febbraio 1996 variante per frazionamento di un'unità immobiliare relativa alla C.E. destinazione magazzino in località Sa Perdera.

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

9) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 34 – località "Sa Perdera"

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia ed una variante alla concessione stessa. Tutte sono state reperite e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.84/94 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;

2. Variante alla C.E. N. 19/96 del 12 febbraio 1996 variante per frazionamento di un'unità immobiliare relativa alla C.E. destinazione magazzino in località Sa Perdera.

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

10) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 35 – località "Sa Perdera"

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia ed una variante alla concessione stessa. Tutte sono state reperite e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.84/94 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;

2. Variante alla C.E. N. 19/96 del 12 febbraio 1996 variante per frazionamento di un'unità immobiliare relativa alla C.E. destinazione magazzino in località Sa Perdera.

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

11) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 43 – località “Sa Perdera”

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia ed una variante alla concessione stessa. Tutte sono state reperite e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.84/94 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;
2. Variante alla C.E. N. 19/96 del 12 febbraio 1996 variante per frazionamento di un'unità immobiliare relativa alla C.E. destinazione magazzino in località Sa Perdera.

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

12) Per il fabbricato al F.2 sezione G mappale 988 sub 44 – località “Sa Perdera”

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia ed una variante alla concessione stessa. Tutte sono state reperite e visionate dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.84/94 con la quale si otteneva la concessione per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale;
2. Variante alla C.E. N. 19/96 del 12 febbraio 1996 variante per frazionamento di un'unità immobiliare relativa alla C.E. destinazione magazzino in località Sa Perdera.

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

13) Per il fabbricato al F.1 sezione G mappale 2161 sub 18 – Via F.lli Cairolì

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia reperita e visionata dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.45/96 del 12 marzo 1996 con la quale si otteneva la concessione per la costruzione di 6 civili abitazioni;
2. Autorizzazione edilizia N. 135/95 per i lavori di sbancamento, sistemazione e pulizia del lotto;

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute. Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

14) Per il terreno al foglio 701 mappale 2104 - località "Palmari"

Il bene è un terreno, perciò non si può parlare di autorizzazione o concessione amministrativa.

15) Per il terreno al foglio 701 mappale 548/B - località "Palmari"

Il bene è un terreno, perciò non si può parlare di autorizzazione o concessione amministrativa.

16) Per il fabbricato al F. 1 sezione G mappale 2161 sub 16 – Via F.lli Cairoli

è stata richiesta ed ottenuta una concessione edilizia reperita e visionata dalla scrivente:

1. Concessione Edilizia N.45/96 del 12 marzo 1996 con la quale si otteneva la concessione per la costruzione di 6 civili abitazioni;

E' possibile affermare che la costruzione è realizzata conformemente alle autorizzazioni e concessioni amministrative ottenute.

Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, all'Ufficio Tecnico Comunale non risulta essere stata richiesta e/o ottenuta.

## **7. PUNTO 7**

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili nonché della loro consistenza non sembra opportuno né giustificato allo scrivente perito la vendita in più lotti, fatta eccezione per l'immobile di cui ai punti 5 e 6 della presente relazione e precisamente quelli distinti all' N.C.E.U. : Sezione L, Foglio 2, Mappale 396 sub. 23 e 24, ora sub.26, per i quali è possibile la vendita nei diversi ambienti, cantine e depositi, in cui sono suddivisi.

## **8. PUNTO 8**

Gli immobili sono pignorati per intero.

## **9. PUNTO 9 10**

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio del Registro per nessun immobile è presente un atto privato o un contratto di locazione. Per quanto già specificato sia le cantine di via Metalla sia il posto auto di via Calcutta, a detta dei condomini e dell'amministratore del condominio, non dovrebbero più essere di proprietà del signor [REDACTED] e pertanto risultano occupati da terzi.

#### **11. PUNTO 11**

Gli immobili non sono di interesse artistico o storico e non sono assoggettati ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti) e 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico).

#### **12. PUNTO 12**

Sull'immobile in questione non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

#### **13. PUNTO 13**

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile, al fine di risalire alla definizione del prezzo base d'asta, è il cosiddetto *METODO SINTETICO*, basato su dati storici, nel quale il parametro di riferimenti è il più probabile *VALORE DI MERCATO*.

Tale metodo si basa su un criterio di stima comparativo nel quale, una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili della stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici).

Una volta noto il valore di mercato a mq lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile in questione ottenendo in questo modo il più probabile valore attuale del bene stesso.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO. Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio, in particolare nell'osservatorio del mercato immobiliare e da un' indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, è stato possibile ricavare che i prezzi pagati per la compravendita di immobili appartenenti al Comune di Iglesias variano da un minimo di 700 €/mq ad un massimo di 1200 €/mq.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750/2005. Il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale, turistico) di deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti o scoperti, box, ecc.).

La superficie delle pertinenze va computata nella misura del 50% qualora fossero direttamente comunicanti con i locali principali, del 25% qualora non comunicanti.

Tenuto conto sia della posizione degli immobili oggetto di stima, sia del loro stato di conservazione interno, ritengo opportuno applicare agli immobili un valore di mercato di 800,00€/mq e di 650,00€/mq per quelli che necessitano di una maggiore manutenzione, ciascuno considerato con il relativo coefficiente.

VALORE IMMOBILI						
	identificazione immobili		categoria	mq	quota %	VALORE
1	Sezione G-Foglio 2-Mapp. 988 sub 27	via Metalla n.12	posto auto scoperto	13	10%	€ 1.040
2	Sezione G-Foglio 2-Mapp. 988 sub 28	via Metalla n.12	posto auto scoperto	12	10%	€ 960
3	Sezione G-Foglio 1-Mapp. 2026 sub 12	via Calcutta n.6/8	posto auto scoperto	25	25%	€ 5.000
4	Sezione G-Foglio 1-Mapp. 2026 sub 13	via Calcutta n.6/8	garage	76	50%	€ 30.400
5	Sezione L-Foglio 2-Mapp. 396 sub 23	via A. Melis de Villa 25	deposito	41	50%	vedi tabella
6	Sezione L-Foglio 2-Mapp. 396 sub 24	via A. Melis de Villa 25	deposito	301	50%	vedi tabella
7	Sezione G-Foglio 2-Mapp. 988 sub 32	via Metalla n.12	cantina	9	50%	€ 3.600
8	Sezione G-Foglio 2-Mapp. 988 sub 33	via Metalla n.12	cantina	9	50%	€ 3.600
9	Sezione G-Foglio 2-Mapp. 988 sub 34	via Metalla n.12	cantina	10	50%	€ 4.000
10	Sezione G-Foglio 2-Mapp. 988 sub 35	via Metalla n.12	cantina	11	50%	-
11	Sezione G-Foglio 2-Mapp. 988 sub 43	via Metalla n.12	deposito	50	50%	€ 20.000
12	Sezione G-Foglio 2-Mapp. 988 sub 44	via Metalla n.12	deposito	50	50%	€ 20.000
13	Sezione G-Foglio 1-Mapp. 2161 sub 18	via Cairoli n.76	deposito	227	50%	€ 68.100
14	Foglio701-Mapp. 2104	località palmari	terreno	935	100%	€ 468
15	Foglio701-Mapp. 548/B	località palmari	terreno	3885	100%	€ 1.943
16	Sezione G-Foglio 1-Mapp. 2161 sub 18	via Cairoli n.76	ente comune	-	-	
<b>VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI</b>						<b>€ 159.110</b>

Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio, in particolare nell'osservatorio del mercato immobiliare e da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, è stato possibile ricavare che i prezzi pagati per la compravendita di terreni seminativi, appartenenti al Comune di Iglesias si aggirano intorno allo 0,50 €/mq.

In relazione a quanto dichiarato al punto 7 della presente relazione, gli immobili distinti all' N.C.E.U. : Sezione L, Foglio 2, Mappale 396 sub. 23 e 24, ora Sezione L, Foglio 2, Mappale 396 sub. 26 di 352 mq, sono suddivisi in diversi ambienti, classificabili come cantine e depositi - garage. E' stato necessario rilevare le dimensioni di ogni singolo ambiente, per tanto, approssimativamente :

Sez. L F. 2 Mapp. 396 sub. 26 - Via Amelia Melis De Villa				
	tipologia	mq	quota %	valore
1	cantina 1 dx	2,85	50%	€ 926,25
2	cantina 2 dx	8,8	50%	€ 2.860,00
3	cantina 2 dx	10,9	50%	€ 3.542,50
4	cantina 4 dx	13,7	50%	€ 4.452,50
5	cantina 1 sx	5,7	50%	€ 1.852,50
6	cantina 2 sx	8,5	50%	€ 2.762,50
7	cantina 3 sx	10,4	50%	€ 3.380,00
8	cantina 4 sx	9,7	50%	€ 3.152,50
9	cantina 5 sx	12,5	50%	€ 4.062,50
10	deposito	31	50%	€ 10.075,00
11	deposito	32	50%	€ 10.400,00
12	deposito	32	50%	€ 10.400,00
13	deposito	22	50%	€ 7.150,00
	TOTALE			€ 65.016,25

## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver dato completa risposta ai quesiti postomi rimango a disposizione del G.E. per ogni necessario chiarimento o integrazione.

Cagliari, 05 gennaio 2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Elenco allegati:

- Allegato 1. Trascrizioni ed iscrizioni;
- Allegato 2. Verbale di pignoramento;
- Allegato 3. Visure e planimetria catastale;
- Allegato 4. Documentazione fotografica.
- Allegato 5. Certificato di destinazione urbanistica



Cagliari, 05 gennaio 2011

