

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare:

N°250-12

Incarico del 3 dicembre 2015

Rinvio al 16 febbraio 2017

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. ANDREA BIANCHI

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Civili



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°250-2012

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Enzo Luchi

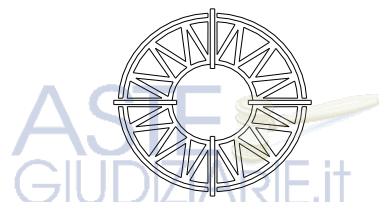
Debitore: _____



Creditore Pignorante: _____

Incarico del 3 dicembre 2015

Rinvio al 16 febbraio 2017



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. ANDREA BIANCHI

via Baccelli 3, 09126 CAGLIARI

Tel. 070/34.81.405-335/81.02.401

E-MAIL abianchi4@alice.it

PEC andreagiuseppe.bianchi@ingpec.eu

Abstract

Oggetto della relazione sono gli immobili compresi negli atti di pignoramento del 16 aprile 2012 e del 16 gennaio 2014 relativi a due procedimenti di esecuzione immobiliare del Tribunale di Cagliari, il n°250-2012 e il n° 32-2014, comprendenti un totale di 33 immobili singolarmente accatastati facenti parte di quattro edifici completi : Carbonia via Dalmazia n°61, Carbonia via Trexenta n°5, Carbonia loc. Cortoghiana Miniera edificio ex Direzione part. 151, Carbonia loc. Cortoghiana Miniera edificio part. 515, più 4 singoli edifici di cui tre in loc. Cortoghiana ed uno in Sant'Anna Arresi loc. Porto Pinetto, più tre terreni in Muravera. Gli immobili in Carbonia, località Cortoghiana Miniera distinti al NCEU al foglio 6 part. 515 subalterni 1, 3, 6, 7 e 8, sono oggetto di vendita con altro procedimento di esecuzione immobiliare, il n°376-2006. L'immobile in Muravera via Carducci distinto al NCT al foglio 1 part. 1282, è stato venduto con atto Notaio Ugo Fadda trascritto il 1-10-2003 cas.36098 art. 25515. Detto atto non è citato nella relazione notarile disponibile agli atti. Viste le problematiche riscontrate, le operazioni peritali sugli immobili di cui sopra (Cortoghiana foglio 6 part.515 sub. 1, 3, 6, 7 e 8; Muravera foglio 1 part. 1155, 1158, 1282) sono state sospese. Tutti gli immobili oggetto di verifica sono catastalmente distinti e dotati di accessi separati diretti con tipologia e distribuzione degli ambienti indipendenti tra di loro, pertanto nel seguito gli stessi verranno analizzati e valutati singolarmente per poter consentire la vendita separata. Il lotto n°1 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 4346 rappresenta l'area prospiciente la via Dalmazia, antistante il fabbricato, i lotti n°10, 11 e n°12, Carbonia via Dalmazia foglio 28 part. 7635, sub. 21, 23 e 32 sono beni comuni non censibili. Tutti i restanti lotti sono fabbricati aventi destinazioni d'uso varie, i lotti dal n°16 al n°31 compresi sono costituiti da fabbricati o parti di fabbricati fatiscenti, in qualche caso pericolanti; il lotto n°19 è costituito da due unità immobiliari accatastate come unità collabenti. E' stata verificata la presenza di coperture contenenti amianto nei lotti n°15 e n°18. I lotti dal n°19 al n°31 sono ingombri di materiali di risulta di difficile classificazione; i fabbricati di cui ai lotti n°16 e n°17 hanno locali seminterrati inaccessibili per mancanza delle condizioni di sicurezza, in tali locali il sopralluogo non è stato eseguito. Il sopralluogo non è stato eseguito all'interno dei lotti n°18 e n°20 per impossibilità d'accesso causa blocco porta per lungo inutilizzo. La documentazione relativa agli immobili disponibile nei fascicoli dei procedimenti è completa, tranne Muravera via Carducci foglio 1 part. 1155, 1158, 1282. Tutti gli immobili oggetto di verifica sono conformi alla descrizione contenuta negli atti di pignoramento e consentono l'univoca definizione degli stessi, con la sola eccezione del lotto n°33 Muravera via Carducci in quanto i dati di riferimento sono del catasto terreni, non aggiornati con la situazione fabbricati al momento del pignoramento. I dati catastali degli immobili sono aggiornati a meno di piccole variazioni per quasi tutti i beni, con l'eccezione dei lotti n°13 e n°14 (Carbonia via Trexenta n°4 foglio 1726 sub. 8 e 9) a causa della variazione di un locale passato dal sub. 9 al sub.8. I fabbricati di cui ai lotti n°16, 17 e 18, (Carbonia foglio 6 part. 136, 137 e 139) oggi accatastati al N.C.T. devono essere ancora accertati al catasto fabbricati. Il fabbricato di cui al lotto n°31 (Carbonia foglio 6 part. 515 sub. 10) ha una divisione ambienti, come rilevata nel sopralluogo, difforme da quanto indicato nella planimetria catastale, comprendente di fatto porzioni del fabbricato di competenza del subalterno 1. Da quanto verificato presso gli uffici competenti, il fabbricato di via Dalmazia n°61 a Carbonia (lotti da n°1 a n°12 compresi) è urbanisticamente conforme a meno di variazioni non sostanziali sanabili con gli strumenti vigenti. Il fabbricato di via Trexenta (lotti da n°13 a n°15 compresi) non è urbanisticamente conforme. Per lo stesso edificio è stata presentata una richiesta di concessione in sanatoria al momento sospesa in attesa di documentazione aggiuntiva. I Fabbricati in località Cortoghiana (lotti da n°19 al n°31 compresi) Miniera sono stati realizzati presumibilmente negli anni 30, e non è stata reperita nessuna pratica presso gli Uffici Comunali. Da quanto emerso nel corso del sopralluogo non sono evidenti modifiche successive o aumenti di volume o altro sugli immobili salvo che un corpo di fabbrica oggi fatiscente aggiunto sul lotto n°17 (foglio 6 part.137) e più recenti ristrutturazioni che comunque non alterano lo stato di abbandono sugli immobili di cui ai lotti n°30 e 31 (foglio 6 part. 515 sub. 9 e 10). Il fabbricato di Sant'Anna Arresi lotto n°32 non è urbanisticamente conforme. Per lo stesso edificio è stata presentata una richiesta di concessione in sanatoria al momento sospesa in attesa di documentazione aggiuntiva. I lotti dal n°2 al n°8 compresi ed il lotto n°15 sono oggetto di contratti di comodato e/o locazione; il contratto relativo al lotto n°15 è stato risolto; i lotti n°13, n°14 n°32 sono utilizzati dai Sigg.ri e e familiari, i restanti lotti sono immobili non utilizzati al momento del sopralluogo. I lotti dal n°13 al n°15 compresi, Carbonia via Trexenta, ricadono nel perimetro del centro matrice della Città di Carbonia e sono vincolati al rispetto delle prescrizioni del PUC. I lotti dal n°16 al n°31 compresi, Carbonia loc. Cortoghiana Miniera, sono vincolati come beni identitari e come tali devono rispettare le prescrizioni del PUC. Il lotto n°32, Sant'Anna Arresi loc. Porto Pinetto, sorge a meno di 200 metri dalla linea della battaglia ed è vincolato dal piano paesaggistico regionale. Il valore totale stimato dei lotti è pari a 3.143.000,00 euro.



Nell'occasione sono state concordate le verifiche sui restanti immobili che si sono svolte nelle seguenti date:

- Immobile via Dalmazia n°61 il 17 giugno 2016 ed il 15 novembre 2016
- Immobili in Cortoghiana Miniera l'8 ed il 15 novembre 2016
- Immobile in Sant'Anna Arresi il 21 novembre 2016

Sulla base delle informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali, così come meglio evidenziato nel seguito, non si è ritenuto necessario eseguire il sopralluogo presso gli immobili in Muravera in quanto con tutta probabilità non più di proprietà della Sig.ra _____, moglie del Sig.

_____ e debitrice nell'ambito del procedimento n°32-2014 (v.seguito), dal 2008.

Nello stesso periodo lo scrivente ha svolto le indagini presso gli Uffici Edilizia Privata dei comuni di Carbonia e Sant'Anna Arresi previa formalizzazione con richiesta di accesso agli atti avvenuta con PEC dell'11 novembre 2016 (Carbonia) e del 18 novembre 2016 (S. Anna Arresi).

In precedenza, causa della particolare complessità del procedimento comprendente 33 immobili ubicati in tre diversi Comuni, in data 6 settembre 2016 è stata presentata istanza di proroga sulla data di deposito della relazione di consulenza tecnica, accettata dall'Ill.mo Sig. Giudice nel corso dell'udienza del 6 ottobre 2016.

Infine, a seguito accertamenti eseguiti, verificate alcune incongruenze ed anomalie, è stata inviata all'Ill.mo Sig. Giudice in data 15 dicembre 2016 una comunicazione riguardante gli immobili in Muravera e Carbonia loc. Cortoghiana Miniera come meglio descritto nel seguito.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

0.2 Elenco immobili oggetto di verifica

Il fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare n°250-2012:
creditore procedente _____, debitore Sig. _____

_____, risulta unito al successivo procedimento di esecuzione immobiliare
n°32-2014: creditore procedente _____ debitore Sig. _____

e Sig.ra _____ e comprende gli immobili di cui alla seguente tabella 1

come da atti di pignoramento immobiliare del 16 aprile 2012 (procedimento
250-2012) e del 16 gennaio 2014 (procedimento 32-2014):

TABELLA 1 ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI VERIFICA COME DA ATTI DI PIGNORAMENTO

DEL 16-04-2012 (PROC. 250-12) E DEL 16-01-2014 (PROC. 32-2014)

rif.	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
1	CARBONIA	DALMAZIA	TERRENI	28	4346				750 mq	1/2	250-12
2	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	18	C/1	T	222 mq	1/2	250-12
3	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	22	C/1	T	149 mq	1/2	250-12
4	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	24	A/10	1	3,5 V	1/2	250-12
5	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	25	B/4	1	250 mc.	1/2	250-12
6	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	26	A/10	1	10 V	1/2	250-12
7	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	28	B/4	2	270 mc.	1/2	250-12
8	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	30	A/10	2	3,5 V	1/2	250-12
9	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	31	B/4	2	230 mc.	1/2	250-12
10	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	8	A/3	1	6 V	1/1	250-12
11	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	9	A/3	1	5,5 V	1/1	250-12
12	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	10	D/8	T	-	1/1	250-12
13	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	136				460 mq	1/2	250-12
14	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	137				1295 mq	1/2	250-12
15	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	139				110 mq	1/2	250-12
16	CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	4	F/2			1/2	250-12
17	CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	5	F/2			1/2	250-12
18	CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	6	C/2	T	111 mq	1/2	250-12
19	CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	7	C/2	T	46 mq	1/2	250-12
20	CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	8	C/2	T	36 mq	1/2	250-12
21	CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	9	C/2	T	48 mq	1/2	250-12
22	CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	10	C/2	T	121 mq	1/2	250-12
23	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	1	C/2	T	1903 mq	1/2	250-12
24	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	3	A/10	T	5 V	1/2	250-12
25	CARBONIA	LOC. CORTOGHIANA	NCEU	6	515	6	C/3	T	289 mq	1/2	250-12
26	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	7	C/2	S1	107 mq	1/2	250-12
27	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	8	C/3	S1	179 mq	1/2	250-12
28	CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	9	C/3	T	386 mq	1/2	250-12
29	CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	10	C/3	T	287 mq	1/2	250-12
30	CARBONIA	DALMAZIA	TERRENI	28	4346				750 mq	1/2-1/2	32-14
31	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	18	C/1	T	222 mq	1/2-1/2	32-14
32	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	24	A/10	1	3,5 V	1/2-1/2	32-14
33	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	25	B/4	1	250 mc.	1/2-1/2	32-14
34	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	26	A/10	1	10 V	1/2-1/2	32-14
35	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	28	B/4	2	270 mc.	1/2-1/2	32-14
36	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	30	A/10	2	3,5 V	1/2-1/2	32-14
37	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	22	C/1	T	149 mq	1/2-1/2	32-14
38	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	31	B/4	2	230 mc.	1/2-1/2	32-14
39	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	21	BC	PT 1 2		1/2-1/2	32-14
40	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	23	BC	P1		1/2-1/2	32-14
41	CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	32	BC	P2		1/2-1/2	32-14
42	S.ANNA ARRESI	LOC.PORTO PINO	NCEU	14	56		A/2			1/1 BOI M.	32-14
42	MURAVERA	VIA CARDUCCI	NCT	1	1155-1158-1282					1/5 BOI M.	32-14

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°250/12



Il procedimento precedentemente citato non comprende tuttavia i subalterni n°9 e 10 dello stesso immobile, inseriti nell'atto di pignoramento di cui al procedimento 250-12.

Dalle verifiche eseguite, l'immobile in Muravera via Carducci distinto al NCT al foglio 1 part. 1282, risulterebbe essere stato venduto con atto Notaio Ugo Fadda trascritto il 1-10-2003 cas.36098 art. 25515. Detto atto non è citato nella relazione notarile disponibile agli atti (procedimento n°32-14 unito al n°250-12)

L'atto di compravendita riguarda i mappali n°374 e n°457 sub.1 dai quali sono derivati gli immobili di cui ai mappali 457 sub. 3, 1.281 sub 3 riunificati successivamente nel NCEU ai mapp. 1.282 sub. 3 e 4 e, successivamente i mappali 1282 sub. 5,6,7,8,9 imputati alla partita 1484.

Sempre al catasto fabbricati al mapp. 1282 sono assegnati ulteriori due subalterni, n°1 e n°2, con partita 1485 intestata a persona diversa dall'esecutata in data precedente sia all'atto di compravendita sia all'atto di pignoramento immobiliare.

Pertanto, l'immobile in Muravera al foglio 1 part. 1282 indicato nell'atto di pignoramento non risulta di proprietà dell'esecutata Sig.ra dall'ottobre 2003.

Evidenziato quanto sopra, così come comunicato all'Ill.mo Sig. Giudice, le attività peritali sugli immobili in Carbonia loc. Cortoghiana miniera distinti in catasto al foglio 6 part. 515 subalterni 1, 3, 6, 7 e 8 e in Muravera foglio 1 part. 1282 sono state sospese in quanto già eseguite nell'ambito di altro procedimento per gli immobili di Carbonia e probabilmente superflue per l'immobile di Muravera.

0.4 Divisione per lotti

Gli immobili oggetto di pignoramento sono immobili singolarmente accatastati comprendenti:

-L'intero edificio ubicato in Carbonia via Dalmazia n°61 (ingresso principale), costituito da 11 subalterni (comprese aree comuni) ed una particella corrispondente all'area prospiciente l'edificio sulla via Dalmazia, per un totale di 12 unità catastali;

-L'intera palazzina ubicata in Carbonia via Trexenta n°5 61 (ingresso principale) costituita da due appartamenti singoli al piano primo e la zona vendita-officina-magazzini al piano terra per un totale di 3 unità catastali;

-L'intero edificio ex direzione in Carbonia località Cortoghiana Miniera costituito da due piani accatastati separatamente e 5 locali al seminterrato per un totale di 7 unità catastali;

-Un secondo edificio in Carbonia località Cortoghiana Miniera costituito da 7 unità catastali;

-Ulteriori tre fabbricati autonomi in Carbonia località Cortoghiana Miniera;

-Un singolo edificio in Sant'Anna Arresi località Porto Pinetto;

-Tre particelle in Muravera via Carducci corrispondenti, come meglio evidenziato nel seguito a terreni oggi facenti parte della stessa via Carducci e una particella NCT corrispondente al catasto fabbricati ad una palazzina con 6 subalterni distinti.

Tutti gli immobili oggetto di verifica sono catastalmente distinti e dotati di accessi separati diretti con tipologia e distribuzione degli ambienti indipendenti tra di loro, pertanto nel seguito gli stessi verranno analizzati e valutati singolarmente per poter consentire la vendita separata.

Nel seguito quindi si procederà all'esame degli immobili fornendo la risposta ai quesiti per singolo lotto secondo la suddivisione operata come da tabella citata, accorpando quando possibile le medesime informazioni per tutti i lotti costituenti il singolo edificio (es. verifica conformità urbanistica, elenco iscrizioni e trascrizioni ecc.).

TABELLA 2: COMPOSIZIONE LOTTI IMMOBILI COMPRESI NEGLI ATTI
DEL 16-04-2012 (PROC. 250-12) E DEL 16-01-2014 (PROC. 32-2014)

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
1	DALMAZIA 61	CARBONIA	DALMAZIA	TERRENI	28	4346				750 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
2		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	18	C/1	T	222 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
3		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	22	C/1	T	149 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
4		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	24	A/10	1	3,5 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
5		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	25	B/4	1	250 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
6		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	26	A/10	1	10 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
7		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	28	B/4	2	270 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
8		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	30	A/10	2	3,5 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
9		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	31	B/4	2	230 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
10		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	21	BC	PT 1 2		1/2-1/2	32-14
11		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	23	BC	P1		1/2-1/2	32-14
12		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	32	BC	P2		1/2-1/2	32-14
13	TREXENTA 5	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	8	A/3	1	6 V	1/1	250-12
14		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	9	A/3	1	5,5 V	1/1	250-12
15		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	10	D/8	T	-	1/1	250-12
16	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	136				460 mq	1/2	250-12
17	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	137				1295 mq	1/2	250-12
18	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	139				110 mq	1/2	250-12
19	EX DIREZIONE	CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	4	F/2			1/2	250-12
		CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	5	F/2			1/2	250-12
20		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	6	C/2	T	111 mq	1/2	250-12
21		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	7	C/2	T	46 mq	1/2	250-12
22		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	8	C/2	T	36 mq	1/2	250-12
23		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	9	C/2	T	48 mq	1/2	250-12
24		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	10	C/2	T	121 mq	1/2	250-12
25	CORTOGHIANA MAPP.515	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	1	C/2	T	1903 mq	1/2	250-12
26		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	3	A/10	T	5 V	1/2	250-12
27		CARBONIA	LOC. CORTOGHIANA	NCEU	6	515	6	C/3	T	289 mq	1/2	250-12
28		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	7	C/2	S1	107 mq	1/2	250-12
29		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	8	C/3	S1	179 mq	1/2	250-12
30		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	9	C/3	T	386 mq	1/2	250-12
31		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	10	C/3	T	287 mq	1/2	250-12
32	-	S.ANNA ARRESI	LOC.PORTO PINO	NCEU	14	56		A/2			1/1 BOI M.	32-14
33	-	MURAUERA	VIA CARDUCCI	TERRENI	1	1155-1158-1282					1/5 BOI M.	32-14

Si riporta nella tabella 2 la composizione dei lotti effettuata con i criteri sopra descritti evidenziando con colori distinti tutti gli immobili facenti parte

dello stesso edificio. Si precisa che la distinzione per edificio è finalizzata esclusivamente all'eventuale accorpamento delle informazioni comuni nella stesura della relazione tecnica, considerando comunque la possibilità di vendita separata per singolo lotto.



1.0 IN MERITO AL PUNTO N° 1

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

Edificio DALMAZIA 61 Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

1.1.1 Verifica completezza documentazione

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo del procedimento, in particolare dagli atti di pignoramento 16 aprile 2012 (procedimento 250-2012) e del 16 gennaio 2014 (procedimento 32-2014), si rileva che i beni immobili sono i seguenti:

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
1	DALMAZIA 61	CARBONIA	DALMAZIA	TERRENI	28	4346				750 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
2		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	18	C/1	T	222 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
3		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	22	C/1	T	149 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
4		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	24	A/10	1	3,5 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
5		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	25	B/4	1	250 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
6		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	26	A/10	1	10 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
7		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	28	B/4	2	270 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
8		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	30	A/10	2	3,5 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
9		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	31	B/4	2	230 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
10		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	21	BC	PT 1 2		1/2-1/2	32-14
11		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	23	BC	P1		1/2-1/2	32-14
12		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	32	BC	P2		1/2-1/2	32-14

La documentazione pertinente al quesito in esame, allegata agli atti di causa è composta dalla Relazione a firma del Notaio Dott. Gianmassimo Sechi datata 28 settembre 2012 e dalla relazione a firma del Notaio Dott. Luigi Polli del 30 giugno 2014.

Si allegano le visure catastali aggiornate di tutti gli immobili oggetto di verifica (allegato 2)

La documentazione allegata agli atti è completa.

1.1.2 Riepilogo Provenienza

L'Immobile oggetto di perizia ha la seguente provenienza:

Al ventennio l'immobile, allora distinto al catasto terreni Comune di Carbonia foglio 28, mappale 4346 di ha. 0.26.80 era di piena proprietà di:

, nato a il e , nata a il 9 gennaio 1933 in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio in Iglesias dott. Vittorio Loriga in data 4 giugno 1981, trascritto a Cagliari in data 2 luglio 1981 cas. 14201, art. 11897.

1.1.3 Documentazione Catastale

Dall'esame della Relazione Notarile ed a seguito verifiche effettuate presso gli uffici di Cagliari dell'Agenzia del Territorio (v. allegato 2), al ventennio l'immobile risultava identificato al catasto terreni al foglio 28 mappale 4346 di ha 0.26.80.

- Con nota di variazione n°3425.1 (frazionamento) del 23-9-1994 l'unità immobiliare distinta al foglio 28 mappale 4346 di ha 0.26.80 veniva frazionata originando le seguenti unità immobiliari:
 - **foglio 28 mappale 4346 (lotto1)** di ha 0.7.50
 - foglio 28 mappale 4761 di ha 0.19.30
- Con nota di variazione n°2279.1 del 27-2-2001(frazionamento e fusione) e successivo elaborato planimetrico prot. CA0252630 del 14-06-2011 le unità immobiliari edificate sul mappale 4761 venivano censite nel catasto fabbricati con i seguenti dati:
 - **foglio 28 mappale 7635 sub.18 (lotto 2)**
 - **foglio 28 mappale 7635 sub.22 (lotto 3)**
 - **foglio 28 mappale 7635 sub.24 (lotto 4)**

- foglio 28 mappale 7635 sub.25 (lotto 5)
- foglio 28 mappale 7635 sub.26 (lotto 6)
- foglio 28 mappale 7635 sub.28 (lotto 7)
- foglio 28 mappale 7635 sub.30 (lotto 8)
- foglio 28 mappale 7635 sub.31 (lotto 9)
- foglio 28 mappale 7635 sub.21 (lotto 10)
- foglio 28 mappale 7635 sub.23 (lotto 11)
- foglio 28 mappale 7635 sub.32 (lotto 12)

derivanti dai precedenti subalterni soppressi n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 e 20.

Ad oggi gli immobili sono catastalmente distinto al Comune di Carbonia, con i riferimenti corrispondenti a quanto indicato negli atti di pignoramento e risultano interamente intestati a _____ nato a _____ i _____ l _____.

NOTA: sulla base delle visure riportata in allegato 2, catastalmente gli immobili non risultano di proprietà della Sig.ra _____.

1.1.4 Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Tra i danti causa agli esecutati Sigr.ri _____ e _____ da quanto riportato nelle relazioni Notarili disponibili agli atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, quanto di seguito si elenca:

1.1.4.1 COMPRAVENDITA

Trascrizione del 2 luglio 1981 Cas. 14201 Art.11897

a Favore: _____

Contro:

Descrizione: Atto Notaio Vittorio Loriga in cui si effettua la compravendita del lotto di area edificabile in Carbonia distinto al foglio 28, mappale 4346 di ha 0.26.80.

1.1.4.2 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Trascrizione del 27 giugno 1997 Cas. 15616 Art.10494

(n.d.r stesso atto di cui ai successivi 1.2.4.3, 1.3.4.2 e 1.4.4.2)

Descrizione: atto Notaio Giovanni Rossetti con il quale i coniugi _____ e _____ convenivano di costituire un fondo patrimoniale in virtù del quale conferivano le seguenti unità immobiliari in Carbonia, via Dalmazia, catasto terreni foglio 28 mappale 4346, catasto fabbricati prott. n°687, 688, 689, 690 del 1983. Nota: in data 21-11-2011 ai nn. 34410-3795 è stata eseguita l'annotazione di inefficacia relativa ai sensi dell'art.2901 c.c.

1.1.4.3 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascrizione del 5 giugno 2002 Cas. 27353 Art.21830

(n.d.r stesso atto di cui ai successivi 1.2.4.4, 1.3.4.4 e 1.4.4.3)

a Favore: _____.

Contro: _____ e _____

Descrizione: domanda per dichiarare inefficace il fondo patrimoniale di cui all'atto par. 1.1.4.2 gravante sulle unità immobiliari in Carbonia, via Dalmazia, catasto terreni foglio 28 mappale 4346, catasto fabbricati prott. n°687, 688, 689, 690 del 1983. Nota domanda accolta dal Tribunale di Cagliari con sentenza n°203 del 7-10-2011 pubblicata il 21-11-2011 ai nn. 34410-3795.

1.1.4.4 CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE

Trascrizione del 26 giugno 2003 Cas. 25337 Art.18380

a Favore:

Contro: _____ e _____

Descrizione: scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanni Rossetti inerente il contratto di locazione per anni 25 dal 1-6-2006 delle seguenti unità immobiliari in Carbonia via Dalmazia foglio 28 mappale 7635 subalterni: 2 (n.d.r. ad oggi soppresso), 17 (n.d.r. ad oggi soppresso) e 18.

1.1.4.5 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 12 febbraio 2008 Cas. 4603 Art.785

(n.d.r stesso atto di cui ai successivi 1.2.4.5, 1.3.4.9 e 1.4.4.4)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 402.863,38 in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 15-2-88 nn. 3878-498 nascente dal decreto ingiuntivo n°706 del 15-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 212.035,35 al 17,75% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, foglio 28, mappale 7635 subalterni 2, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20.

1.1.4.6 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 12 febbraio 2008 Cas. 4624 Art.789

(n.d.r stesso atto di cui ai successivi 1.2.4.6, 1.3.4.10 e 1.4.4.5)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 216.911,90 in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 15-2-88 nn. 3877-497 nascente dal decreto ingiuntivo n°708 del 15-2-1988 del Tribunale di Cagliari gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, foglio 28, mapp. 7635 subalterni 2, 11, 12, 16, 17, 18, 19 e 20.

1.1.4.7 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 18 marzo 2008 Cas. 9784 Art.1755

(n.d.r stesso atto di cui ai successivi 1.2.4.8, 1.3.4.12 e 1.4.4.8)

a Favore:

Contro (tra gli altri): _____

Descrizione: per l'importo di euro 438.988,36 nascente dal decreto ingiuntivo n°866 del 23-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 288.419,32 al 14% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, via Dalmazia, catasto terreni foglio 28 mappale 4346, catasto fabbricati prott. n°687, 688, 689, 690 del 1983.

1.1.4.8 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 18 marzo 2008 Cas. 9792 Art.1758

(n.d.r stesso atto di cui ai successivi 1.2.4.9, 1.3.4.13 e 1.4.4.9)

a Favore:

Contro (tra gli altri): _____

Descrizione: per l'importo di euro 80.050,82 nascente dal decreto ingiuntivo n°872 del 23-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 197,84 al 14% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, via Dalmazia, catasto terreni foglio 28 mappale 4346, catasto fabbricati prott. n°687, 688, 689, 690 del 1983.

1.1.4.9 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione del 15 giugno 2012 Cas. 16123 Art.12757

(n.d.r stesso atto di cui ai successivi 1.2.4.10, 1.3.4.14)

a Favore: _____

Contro: _____

Descrizione: n°2273-2012 notificato il 30 aprile 2012 gravante, tra l'altro, sulla quota del 50% delle seguenti unità immobili in Carbonia, via Dalmazia distinte in catasto con i seguenti dati: foglio 28 mappale 4346, foglio 28 mappale 7635 sub.18, foglio 28 mappale 7635 sub.22, foglio 28 mappale 7635 sub.24, foglio 28 mappale 7635 sub.25, foglio 28 mappale 7635 sub.26, foglio 28 mappale 7635 sub.28, foglio 28 mappale 7635 sub.30, foglio 28 mappale 7635 sub.31

1.1.4.10 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione del 20 febbraio 2014 Cas. 3759 Art.3033

(n.d.r stesso atto di cui ai successivi 1.4.4.11, 1.5.4.2)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: n°259-20014 notificato il 24 gennaio 2014 gravante, tra l'altro, sulla quota del 50% delle seguenti unità immobili in Carbonia, via Dalmazia distinte in catasto con i seguenti dati: foglio 28 mappale 4346, foglio 28 mappale 7635 sub.18, foglio 28 mappale 7635 sub.22, foglio 28 mappale 7635 sub.24, foglio 28 mappale 7635 sub.25, foglio 28 mappale 7635 sub.26, foglio 28 mappale 7635 sub.28, foglio 28 mappale 7635 sub.30, foglio 28 mappale 7635 sub.31, foglio 28 mappale 7635 sub.21, foglio 28 mappale 7635 sub.23, foglio 28 mappale 7635 sub.32.

Edificio TREXENTA 5 Lotti 13, 14, 15**1.2.1 Verifica completezza documentazione**

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo del procedimento, in particolare dagli atti di pignoramento 16 aprile 2012 (procedimento 250-2012) si rileva che i beni immobili sono i seguenti:

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
13	TREXENTA 5	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	8	A/3	1	6 V	1/1	250-12
14		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	9	A/3	1	5,5 V	1/1	250-12
15		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	10	D/8	T	-	1/1	250-12

La documentazione pertinente al quesito in esame, allegata agli atti di causa è composta dalla relazione a firma del Notaio Dott. Gianmassimo Sechi datata 28 settembre 2012.

Si allegano le visure catastali aggiornate di tutti gli immobili oggetto di verifica (allegato 2).

La documentazione allegata agli atti è completa.

1.2.2 Riepilogo Provenienza

Gli immobile oggetto di perizia hanno la seguente provenienza:

Al ventennio gli immobili risultano distinti al catasto fabbricati del Comune di Carbonia con gli stessi riferimenti attuali, di piena proprietà di:
, nato a il in forza degli atti di compravendita ricevuti dal notaio dott. Paolo Macciotta in data: 30 dicembre 1958 per l'area fabbricabile distinta al N.C.T. al foglio 28 mappale 40/B, e in data 3 novembre 1962 per l'area fabbricabile distinta al N.C.T. al foglio 28 mappale 40/D.

1.2.3 Documentazione Catastale

Dall'esame della relazione Notarile ed a seguito verifiche effettuate presso gli uffici di Cagliari dell'Agenzia del Territorio (v. allegato 2), nell'ultimo ventennio non sono state registrate variazioni pertanto ad oggi gli immobili sono

catastalmente distinti al Comune di Carbonia, con i riferimenti corrispondenti a quanto indicato negli atti di pignoramento e risultano interamente intestati a

nat o a il :

- **foglio 28 mappale 1726 sub.8** (lotto 13) (derivato dai sub. 2 e 3)
- **foglio 28 mappale 1726 sub.9** (lotto 14) (derivato dai sub. 2 e 3)
- **foglio 28 mappale 1726 sub.10** (lotto 15) (derivato dai sub. 1,4,5,6,7)

1.2.4 Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Tra i danti causa agli esecutati Sig. e da quanto riportato nelle relazioni Notarili disponibili agli atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, quanto di seguito si elenca:

1.2.4.1 COMPRAVENDITA

Trascrizione del 19 gennaio 1959 Cas. 853 Art.773

a Favore: _____

Contro:

Descrizione: Atto Notaio Paolo Macciotta in cui si effettua la compravendita del lotto di area edificabile in Carbonia via Trexenta distinto al foglio 28, mappale 40/B di mq 702.

1.2.4.2 COMPRAVENDITA

Trascrizione del 12 novembre 1962 Cas. 16606 Art.13460

a Favore: _____

Contro:

Descrizione: Atto Notaio Paolo Macciotta in cui si effettua la compravendita del lotto di area edificabile in Carbonia via Trexenta distinto al foglio 28, mappale 40/D di ha 00.19.

1.2.4.3 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Trascrizione del 27 giugno 1997 Cas. 15616 Art.10494

(n.d.r stesso atto di cui al precedente 1.1.4.2 e successivi 1.3.4.2, 1.4.4.2)

Descrizione: atto Notaio Giovanni Rossetti con il quale i coniugi

e convenivano di costituire un fondo patrimoniale in

virtù del quale conferivano, tra le altre, le seguenti unità immobiliari in Carbonia, via Trexenta 5, ditstinte al foglio 28, mappale 1726, subalterni 3, 8, 9 e 10. Nota: in data 21-11-2011 ai nn. 34410-3795 è stata eseguita l'annotazione di inefficacia relativa ai sensi dell'art.2901 c.c.

1.2.4.4 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascrizione del 5 giugno 2002 Cas. 27353 Art.21830

(n.d.r stesso atto di cui al precedente 1.1.4.3 e successivi 1.3.4.4, 1.4.4.3)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: domanda per dichiarare inefficace il fondo patrimoniale di cui all'atto par. 1.1.4.2 gravante, tra le altre, le seguenti unità immobiliari in Carbonia, via Trexenta 5, ditstinte al foglio 28, mappale 1726, subalterni 3, 8, 9 e 10. Nota domanda accolta dal Tribunale di Cagliari con sentenza n°203 del 7-10-2011 pubblicata il 21-11-2011 ai nn. 34410-3795.

1.2.4.5 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 12 febbraio 2008 Cas. 4603 Art.785

(n.d.r stesso atto di cui al precedente 1.1.4.5 e successivi 1.3.4.9, 1.4.4.4)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 402.863,38 in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 15-2-88 nn. 3878-498 nascente dal decreto ingiuntivo n°706 del 15-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 212.035,35 al 17,75% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, via Trexenta n°5, foglio 28, mappale 1726 subalterni 8, 9, 10.

1.2.4.6 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 12 febbraio 2008 Cas. 4624 Art.789

(n.d.r stesso atto di cui al precedente 1.1.4.6 e successivi 1.3.4.10, 1.4.4.5)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 216.911,90 in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 15-2-88 nn. 3877-497 nascente dal decreto ingiuntivo n°708

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°250/12

del 15-2-1988 del Tribunale di Cagliari gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, via Trexenta n°5, foglio 28, mappale 1726 subalterni 8, 9, 10.

1.2.4.7 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 12 febbraio 2008 Cas. 5873 Art.1007

(n.d.r stesso atto di cui ai successivi 1.3.4.11, 1.4.4.7)

a Favore:

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 222.593,00 derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo n°818 del 22-2-1988 del Tribunale di Cagliari gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, via Trexenta n°5, foglio 28, mappale 1726 subalterni 8, 9, 10.

1.2.4.8 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 18 marzo 2008 Cas. 9784 Art.1755

(n.d.r stesso atto di cui al precedente 1.1.4.7 e successivi 1.3.4.12, 1.4.4.8)

a Favore:

Contro (tra gli altri): _____

Descrizione: per l'importo di euro 438.988,36 nascente dal decreto ingiuntivo n°866 del 23-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 288.419,32 al 14% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, via Trexenta, catasto terreni foglio 28 mappale 40/B e mappale 40/D, catasto fabbr. foglio 28 mapp. 1726 sub1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

1.2.4.9 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 18 marzo 2008 Cas. 9792 Art.1758

(n.d.r stesso atto di cui al precedente 1.1.4.8 e successivi 1.3.4.13, 1.4.4.9)

a Favore:

Contro (tra gli altri): _____

Descrizione: per l'importo di euro 80.050,82 nascente dal decreto ingiuntivo n°872 del 23-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 197,84 al 14% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, via Trexenta, catasto terreni foglio 28 mappale 40/B e mappale 40/D, catasto fabbricati foglio 28 mappale 1726 sub1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

1.2.4.10 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione del 15 giugno 2012 Cas. 16123 Art.12757

(n.d.r stesso atto di cui al precedente 1.1.4.9 e successivi 1.3.4.14)

a Favore: _____

Contro: _____

Descrizione: n°2273-2012 notificato il 30 aprile 2012 gravante, tra l'altro, sulla quota del 50% delle seguenti unità immobili in Carbonia, via Trexenta n°5 distinte in catasto con i seguenti dati: foglio mappale 1726 sub.8, foglio mappale 1726 sub.9, foglio mappale 1726 sub.10.

IMMOBILI CORTOGHIANA MINIERA Lotti 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31

1.3.1 Verifica completezza documentazione

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo del procedimento, in particolare dall'atto di pignoramento del 16 aprile 2012 (procedimento 250-2012) si rileva che i beni immobili sono i seguenti (v. tabella):

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
16	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	136				460 mq	1/2	250-12
17	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	137				1295 mq	1/2	250-12
18	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	139				110 mq	1/2	250-12
19	EX DIREZIONE	CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	4	F/2			1/2	250-12
		CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	5	F/2			1/2	250-12
20		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	6	C/2	T	111 mq	1/2	250-12
21		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	7	C/2	T	46 mq	1/2	250-12
22		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	8	C/2	T	36 mq	1/2	250-12
23		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	9	C/2	T	48 mq	1/2	250-12
24		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	10	C/2	T	121 mq	1/2	250-12
25	CORTOGHIANA MAPP. 5.15	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	1	C/2	T	1903 mq	1/2	250-12
26		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	3	A/10	T	5 V	1/2	250-12
27		CARBONIA	LOC. CORTOGHIANA	NCEU	6	515	6	C/3	T	289 mq	1/2	250-12
28		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	7	C/2	S1	107 mq	1/2	250-12
29		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	8	C/3	S1	179 mq	1/2	250-12
30		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	9	C/3	T	386 mq	1/2	250-12
31		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	10	C/3	T	287 mq	1/2	250-12



- **foglio 6 mapp. 151 sub.6** (lotto 21): proprietà , derivante dal sub.1, frazionamento del 02/04/1998 n. A00880.1/1998 in atti dal 02/04/1998 divisione.
- **foglio 6 mapp. 151 sub.7** (lotto 22): proprietà , derivante dal sub.1, frazionamento del 02/04/1998 n. A00880.1/1998 in atti dal 02/04/1998 divisione.
- **foglio 6 mapp. 151 sub.8** (lotto 23): proprietà , derivante dal sub.1, frazionamento del 02/04/1998 n. A00880.1/1998 in atti dal 02/04/1998 divisione.
- **foglio 6 mapp. 151 sub.9** (lotto 24): proprietà , derivante dal sub.1, frazionamento del 02/04/1998 n. A00880.1/1998 in atti dal 02/04/1998 divisione.
- **foglio 6 mapp. 151 sub.10** (lotto 25): proprietà , derivante dal sub.1, frazionamento del 02/04/1998 n. A00880.1/1998 in atti dal 02/04/1998 divisione.
- **foglio 6 mapp. 515 sub.1** (lotto 26): proprietà (ognuno per 500/1000), da impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **foglio 6 mapp. 515 sub.3** (lotto 27): proprietà (ognuno per 500/1000), da impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **foglio 6 mapp. 515 sub.6** (lotto 28): proprietà (ognuno per 500/1000), da impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **foglio 6 mapp. 515 sub.7** (lotto 29): proprietà (ognuno per 500/1000), da impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **foglio 6 mapp. 515 sub.8** (lotto 30): proprietà (ognuno per 500/1000), da impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **foglio 6 mapp. 515 sub.9** (lotto 31): proprietà (ognuno per 500/1000), da impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **foglio 6 mapp. 515 sub.10** (lotto 32): proprietà (ognuno per 500/1000), da impianto meccanografico del 30/06/1987.

NOTA: in data 13 marzo 1987 i fabbricati mappale 515 risultano edificati su area distinta al NCT al foglio 6 mappale 135, sorto dalla fusione delle seguenti particelle: 1072 (già 548 ex 409/B, derivato dal 409 (ex 97/A), derivato dal 409 (ex 409/A)) e 1073 (ex 97/C, già 410 ex 97/B).

1.3.4 Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Tra i danti causa agli esecutati Sig. _____ e _____ da quanto riportato nelle relazioni Notarili disponibili agli atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, quanto di seguito si elenca:

1.3.4.1 COMPRAVENDITA

Trascrizione del 10 aprile 1973 Cas. 8563 Art.7507

a Favore:

Contro:

Descrizione: Atto Notaio Paolo Macciotta in cui si effettua la compravendita dei lotti in Carbonia distinti al NCT al foglio 6; mappale 97/A di ha 12.40.60., foglio 6 mappale 97/B di are 73.60; fabbricato da accertare all'urbano foglio 6 mappale 151 di are 13.85; fabbricato da accertare all'urbano foglio 6 mappale 135 di are 02.15; fabbricato da accertare all'urbano foglio 6 mappale 136 di are 4.60; fabbricato da accertare all'urbano foglio 6 mappale 137 di are 12.95; fabbricato da accertare all'urbano foglio 6 mappale 139 di are 01.10;

1.3.4.2 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Trascrizione del 27 giugno 1997 Cas. 15616 Art.10494

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.2, 1.2.4.3 e successivo 1.4.4.2)

a Favore: _____ e _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: atto Notaio Giovanni Rossetti con il quale i coniugi

_____ e _____ convenivano di costituire un fondo patrimoniale in virtù del quale conferivano, tra le altre, le seguenti unità immobiliari in Carbonia, località Cortoghiana Miniera, distinte al foglio 6, mappali 136,

137, 139, foglio 6 mappale 151 subalterni 1, 4, 5; foglio 6 mappale 515 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, Nota: in data 21-11-2011 ai nn. 34410-3795 è stata eseguita l'annotazione di inefficacia relativa ai sensi dell'art.2901 c.c.

1.3.4.3 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Trascrizione del 10 luglio 1997 Cas. 16897 Art.11380

a Favore:

Contro: _____ (½ piena proprietà)

Descrizione: atto Notaio Giovanni Rossetti di costituzione fondo patrimoniale in virtù del quale conferivano le seguenti unità immobiliari in Carbonia, località Cortoghiana Miniera, distinte al foglio 6, mappali 136, 137, 139, foglio 6 mappale 151 subalterni 1, 4, 5; foglio 6 mappale 515 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, Nota: in data 21-06-2002 ai nn. 30697-24425 è stata pubblicata la dichiarazione di inefficacia.

1.3.4.4 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascrizione del 5 giugno 2002 Cas. 27353 Art.21830

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.3, 1.2.4.4 e successivo 1.4.4.3)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: domanda per dichiarare inefficace il fondo patrimoniale di cui all'atto par. 1.1.4.2 gravante, tra le altre, le seguenti unità immobiliari in Carbonia, località Cortoghiana Miniera, distinte al foglio 6, mappali 136, 137, 139, foglio 6 mappale 151 subalterni 1, 4, 5; foglio 6 mappale 515 subalterni 1, 2, 3, 4, 5. Nota domanda accolta dal Tribunale di Cagliari con sentenza n°203 del 7-10-2011 pubblicata il 21-11-2011 ai nn. 34410-3795.

1.3.4.5 DICHIARAZIONE INEFFICACIA ATTO

Trascrizione del 26 giugno 2002 Cas. 30697 Art.24425

a Favore:

Contro:

Descrizione: domanda giudiziale di dichiarazione inefficacia atto in data 23-5-2003 di cui all'atto par. 1.3.4.4. Nota: non sono presenti immobili.



Descrizione: sentenza avente oggetto l'inefficacia dell'atto par. 1.3.4.7.

1.3.4.9 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 12 febbraio 2008 Cas. 4603 Art.785

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.5, 1.2.4.5 e successivo 1.4.4.4)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 402.863,38 in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 15-2-88 nn. 3878-498 nascente dal decreto ingiuntivo n°706 del 15-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 212.035,35 al 17,75% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, località Cortoghiana Miniera, ditstinte al foglio 6, mappali 136, 137, 139, foglio 6 mappale 151 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

1.3.4.10 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 12 febbraio 2008 Cas. 4624 Art.789

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.6, 1.2.4.6 e successivo 1.4.4.5)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 216.911,90 in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 15-2-88 nn. 3877-497 nascente dal decreto ingiuntivo n°708 del 15-2-1988 del Tribunale di Cagliari gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, località Cortoghiana Miniera, ditstinte al foglio 6, mappali 136, 137, 139, foglio 6 mappale 151 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

1.3.4.11 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 12 febbraio 2008 Cas. 5873 Art.1007

(n.d.r stesso atto di cui al precedente 1.2.4.7 e successivo 1.4.4.7)

a Favore:

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 222.593,00 derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo n°818 del 22-2-1988 del Tribunale di Cagliari gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, distinte al foglio 6, mappali 97/A, 135, 136, 137, 139, 151, 97/B .

1.3.4.12 IPOTECA GIUDIZIALE**Iscrizione del 18 marzo 2008 Cas. 9784 Art.1755**

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.7, 1.2.4.8 e successivo 1.4.4.8)

a Favore:

Contro (tra gli altri): _____

Descrizione: per l'importo di euro 438.988,36 nascente dal decreto ingiuntivo n°866 del 23-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 288.419,32 al 14% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, località Cortoghiana Miniera, distinte al foglio 6, mappali 136, 137, 139, foglio 28 (COSI' INDICATO) mappale 151 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

1.3.4.13 IPOTECA GIUDIZIALE**Iscrizione del 18 marzo 2008 Cas. 9792 Art.1758**

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.8, 1.2.4.9 e successivo 1.4.4.9)

a Favore:

Contro (tra gli altri): _____

Descrizione: per l'importo di euro 80.050,82 nascente dal decreto ingiuntivo n°872 del 23-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 197,84 al 14% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Carbonia, località Cortoghiana Miniera, distinte al foglio 6, mappali 136, 137, 139, foglio 28 (COSI' INDICATO) mappale 151 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

1.3.4.14 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**Trascrizione del 15 giugno 2012 Cas. 16123 Art.12757**

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.9 e 1.2.4.10)

a Favore: _____

Contro: _____

Descrizione: n°2273-2012 notificato il 30 aprile 2012 gravante, tra l'altro, sulla quota del 50% delle seguenti unità immobili in Carbonia, località Cortoghiana Miniera, distinte al foglio 6, mappali 136, 137, 139, foglio 6

mappale 151 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, foglio 6, mappale 515 subalterni 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10.

Edificio LOC. PORTO PINETTO S.ANNA ARRESI Lotto 32

1.4.1 Verifica completezza documentazione

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo del procedimento, in particolare dall'atto di pignoramento del 16 gennaio 2014 (procedimento 34-2014) si rileva che i beni immobili sono i seguenti:

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
32	-	S.ANNA ARRESI	LOC.PORTO PINO	NCEU	14	56		A/2			1/1 BOI M.	32-14

La documentazione pertinente al quesito in esame, allegata agli atti di causa è composta dalla relazione a firma del Notaio Dott. Luigi Polli datata 30 giugno 2014.

Si allegano le visure catastali aggiornate di tutti gli immobili oggetto di verifica (allegato 2).

La documentazione allegata agli atti è completa.

1.4.2 Riepilogo Provenienza

Gli immobile oggetto di perizia hanno la seguente provenienza:

Al ventennio gli immobili risultano distinti al catasto fabbricati del Comune di Sant'Anna Arresi con gli stessi riferimenti attuali, foglio 14 particella 56, e risultano di piena proprietà di: _____, nata a _____ il 1933 in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal notaio dott. Paolo Macciotta in data 30 dicembre 1972.

1.4.3 Documentazione Catastale

Dall'esame della relazione Notarile ed a seguito verifiche effettuate presso gli uffici di Cagliari dell'Agenzia del Territorio (v. allegato 2), nell'ultimo ventennio non sono state registrate variazioni pertanto ad oggi gli immobili sono catastalmente distinti al Comune di Sant'Anna Arresi, con i riferimenti

corrispondenti a quanto indicato negli atti di pignoramento e risultano interamente intestati a _____ nata a _____ il _____ :

- **foglio 14 mappale 56 (lotto 33)** (ex sez.E foglio 7)

1.4.4 Elenco Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Tra i danti causa agli esecutati Sig. _____ e _____ da quanto riportato nelle relazioni Notarili disponibili agli atti, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, quanto di seguito si elenca:

1.4.4.1 COMPRAVENDITA

Trascrizione del 5 gennaio 1973 Cas. 1950 Art.1771

a Favore: _____

Contro: _____

Descrizione: Atto Notaio Paolo Macciotta in cui si effettua la compravendita del fabbricato in Sant'Anna Arresi distinto al foglio 14, mappale 56.

1.4.4.2 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Trascrizione del 27 giugno 1997 Cas. 15616 Art.10494

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.2, 1.2.4.3 e 1.3.4.2)

a Favore: _____ e _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: atto Notaio Giovanni Rossetti con il quale i coniugi _____ e _____ convenivano di costituire un fondo patrimoniale in virtù del quale conferivano, tra le altre, le seguenti unità immobiliari in Sant'Anna Arresi distinti alla sez.E foglio 7 mappale 56. Nota: in data 21-11-2011 ai nn. 34410-3795 è stata eseguita l'annotazione di inefficacia relativa ai sensi dell'art.2901 c.c.

1.4.4.3 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Trascrizione del 5 giugno 2002 Cas. 27353 Art.21830

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.3, 1.2.4.4 e 1.3.4.4)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: domanda per dichiarare inefficace il fondo patrimoniale di cui all'atto par. 1.4.4.6 gravante, tra le altre, le seguenti unità immobiliari in Sant'Anna Arresi distinti alla sez.E foglio 7 mappale 56. Nota domanda accolta dal Tribunale di Cagliari con sentenza n°203 del 7-10-2011 pubblicata il 21-11-2011 ai nn. 34410-3795.

1.4.4.4 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 12 febbraio 2008 Cas. 4603 Art.785

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.5, 1.2.4.5 e 1.3.4.9)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 402.863,38 in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 15-2-88 nn. 3878-498 nascente dal decreto ingiuntivo n°706 del 15-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 212.035,35 al 17,75% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Sant'Anna Arresi distinti alla sez.E foglio 7 mappale 56.

1.4.4.5 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 12 febbraio 2008 Cas. 4624 Art.789

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.6, 1.2.4.6 e 1.3.4.10)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 216.911,90 in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 15-2-88 nn. 3877-497 nascente dal decreto ingiuntivo n°708 del 15-2-1988 del Tribunale di Cagliari gravante, tra l'altro, sugli immobili in Sant'Anna Arresi distinti alla sez.E foglio 7 mappale 56.

1.4.4.6 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 19 febbraio 2008 Cas. 5505 Art.938

a Favore: _____

Contro: _____

Descrizione: per l'importo di euro (omesso) in rinnovazione dell'ipoteca pubblicata il 20-2-88 nn. 4316-561 nascente dal decreto ingiuntivo n°323

del 18-2-1988 del Tribunale di Cagliari gravante, sugli immobili in Sant'Anna Arresi distinti alla sez.E foglio 7 mappale 56.

1.4.4.7 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 21 febbraio 2008 Cas. 5873 Art.1007

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.2.4.7 e 1.3.4.11)

a Favore:

Contro: _____ e _____

Descrizione: in rinnovazione dell'ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo n°818 del 22-2-1988 del Tribunale di Cagliari gravante, tra l'altro, sugli immobili in Sant'Anna Arresi distinti alla sez.E foglio 7 mappale 56.

1.4.4.8 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 18 marzo 2008 Cas. 9784 Art.1755

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.7, 1.2.4.8 e 1.3.4.12)

a Favore:

Contro: _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 438.988,36 nascente dal decreto ingiuntivo n°866 del 23-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 288.419,32 al 14% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Giba (n.d.r.: così indicato nella relazione notarile) distinti al foglio 507 mappale 56.

1.4.4.9 IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del 18 marzo 2008 Cas. 9792 Art.1758

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.8, 1.2.4.9 e 1.3.4.13)

a Favore:

Contro (tra gli altri): _____ e _____

Descrizione: per l'importo di euro 80.050,82 nascente dal decreto ingiuntivo n°872 del 23-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 197,84 al 14% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Giba (n.d.r.: così indicato nella relazione notarile) distinti al foglio 507 mappale 56.

1.4.4.10 IPOTECA GIUDIZIALE**Iscrizione del 18 marzo 2008 Cas. 9793 Art.1759**

a Favore:

Contro (tra gli altri): _____

Descrizione: nascente dal decreto ingiuntivo n°864 del 23-2-1988 del Tribunale di Cagliari, a garanzia del debito capitale di euro 185.000,13 al 14% gravante, tra l'altro, sugli immobili in Giba (n.d.r.: così indicato nella relazione notarile) distinti al foglio 507 mappale 56.

1.4.4.11 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**Trascrizione del 20 febbraio 2014 Cas. 3759 Art.3033**

(n.d.r stesso atto di cui al precedente 1.1.4.10 e successivo 1.5.4.2)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: n°259-20014 notificato il 24 gennaio 2014 gravante, tra l'altro, sulla seguente unità immobiliare in Sant'Anna Arresi distinta in catasto con i seguenti dati: foglio 14 mappale 56.

Edificio MURAVERA VIA CARDUCCI Lotto 33**1.5.1 Verifica completezza documentazione**

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo del procedimento, in particolare dall' atto di pignoramento del 16 gennaio 2014 (procedimento 34-2014) si rileva che i beni immobili sono i seguenti:

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
33	-	MURAVERA	VIA CARDUCCI	TERRENI	1	1155-1158-1282					1/5 BOI M.	32-14

La documentazione pertinente al quesito in esame, allegata agli atti di causa è composta dalla relazione a firma del Notaio Dott. Luigi Polli datata 30 giugno 2014.

Si allegano le visure catastali aggiornate di tutti gli immobili oggetto di verifica (allegato 2).

La documentazione allegata agli atti NON è completa in quanto carente per quanto riguarda la parte catastale e mancante dell'atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Fadda trascritto il 1-10-2003, con il quale la Sig.ra _____ cede la propria quota di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento (v.seguito).

Si premette che le tre particelle individuati al Catasto Terreni oggetto di pignoramento sono attualmente modificate nella consistenza e nella loro destinazione in particolare:

- Le particelle 1155 e 1158 sono parte dalla pubblica via Carducci;
- La particella 1282 è un fabbricato individuato al Catasto Fabbricati con lo stesso numero di particella e dai subalterni 1-2-5-6-7-8-9.

Delle sette unità immobiliari descritte al precedente punto solo cinque sono riconducibili a proprietà della Sig.ra _____ in quanto i subalterni 5-6-7-8-9 della particella 1282 nascono da frazionamenti e fusioni delle due particella 347 e 457 sub 1 vendute con atto del 1-10-2003 dalla stessa al fratello Sig. _____ e consorte; gli altri due subalterni 1 e 2 sono nella disponibilità del fratello almeno dal 1980 cioè prima dell'inizio delle ragioni del credito.

1.5.2 Riepilogo Provenienza

Gli immobile oggetto di perizia hanno la seguente provenienza:

Al ventennio gli immobili risultano distinti: 1) al catasto terreni del Comune di Muravera al foglio 1 mappale **457** ex 374/b, di piena proprietà di _____, nato a _____ il _____ in forza dell' atto di compravendita ricevuto dal notaio dott. Augusto Paoloni in data 6 febbraio 1963; 2) foglio 1 mappale **837** ex 374/a e foglio 1 mappale **840** ex 374/e sempre di proprietà di _____ in forza dell' atto di compravendita ricevuto dal notaio dott. Franco Attioli in data 24 aprile 1966.

1.5.3 Documentazione Catastale

Dall'esame della relazione Notarile ed a seguito verifiche effettuate presso gli uffici di Cagliari dell'Agenzia del Territorio (v. allegato 2), risultano le seguenti variazioni (si omette nel seguito la dicitura 'foglio 1' comune a tutte le unità immobiliari)

Terreni

Il mappale 457 è stato frazionato generando, tra l'altro, il mappale 1153 e, successivamente i mappali **1212** e 1213.

Il mappale 837 è stato frazionato generando, tra l'altro, il mappale **1155**.

Il mappale 840 è stato frazionato generando, tra l'altro, i mappali **1158** 1160 che, successivamente, ha generato i mappali **1214** e 1215.

I mappali 1212 e 1214 sono stati riuniti a formare il mappale **1282** ente urbano

Delle tre unità immobiliari citate nell'atto di pignoramento, la 1282 rappresenta l'area edificabile sulla quale sono presenti i fabbricati di cui nel seguito, mentre **i mappali 1155 e 1158, catastalmente intestati alla sig.ra**
per 2/15 sono parte dell'attuale via Carducci in Muravera.

Fabbricati

Al catasto fabbricati, i mappali 374 e 457 sub.1 citati nell'atto di compravendita del 2003 con il quale la Sig. cedeva gli stessi al sig. , hanno generato i mappali 457 sub.3 (dal 457 sub.1), 1281 sub.3 (dal 1281 sub.3, riuniti al mappale 1282 subalterni 3 e 4, che ha generato gli attuali **1282 subalterni 5, 6, 7, 8, 9** distinti alla **partita 1484**.

Con stesso numero di mappale n°1282 e subalterni n°1 e n°2 sono distinte alla partita 1485 ulteriori due unità immobiliari, intestate al Sig. almeno dal 30 giugno 1987, non rientranti nei procedimenti in esame.



NOTA: atto non citato nella relazione Notarile depositata agli atti. Per effetto di tale compravendita la Sig.ra _____ non risulta più proprietaria del bene pignorato dal 1 ottobre 2003.

1.5.4.2 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione del 20 febbraio 2014 Cas. 3759 Art.3033

(n.d.r stesso atto di cui ai precedenti 1.1.4.10 e 1.4.4.11)

a Favore: _____

Contro: _____ e _____

Descrizione: n°259-20014 notificato il 24 gennaio 2014 gravante, tra l'altro, sulle seguenti unità immobiliari in Muravera distinta in catasto con i seguenti dati: foglio 1 particella 1155, foglio 1 particella 1158, foglio 1 particella 1282.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°250/12

2.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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.).

Edificio DALMAZIA 61 Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

L'edificio è una palazzina con tre piani fuori terra edificato alla fine degli anni '90 nella via Dalmazia in Carbonia ed ospita gli immobili di cui ai lotti 1-12.

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
1	DALMAZIA 61	CARBONIA	DALMAZIA	TERRENI	28	4346				750 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
2		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	18	C/1	T	222 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
3		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	22	C/1	T	149 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
4		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	24	A/10	1	3,5 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
5		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	25	B/4	1	250 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
6		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	26	A/10	1	10 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
7		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	28	B/4	2	270 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
8		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	30	A/10	2	3,5 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
9		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	31	B/4	2	230 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
10		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	21	BC	PT 1 2		1/2-1/2	32-14
11		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	23	BC	P1		1/2-1/2	32-14
12		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	32	BC	P2		1/2-1/2	32-14

Il fabbricato, in discrete condizioni, si affaccia sulla via Dalmazia, una delle più importanti vie di accesso a Carbonia, prospiciente ad un ampio parcheggio pubblico e ben servito dai mezzi pubblici sia urbani sia extra urbani (fotografia 1).

L'edificio a pianta rettangolare è realizzato in aderenza ad altro immobile sul lato corto, mantenendo tre prospetti liberi, il primo sulla via Dalmazia, il secondo su un cortile interno (fotografia 2) ed il terzo, sulla via d'accesso al cortile interno.

Il tetto è un lastrico solare praticabile, accessibile direttamente dal corpo scale (fotografie 3, 4 e 5), in buono stato al momento del sopralluogo senza evidenti segni di anomalie o infiltrazioni.

L'accesso ai locali avviene dalla via Dalmazia tramite il lotto 1 descritto nel seguito che costituisce l'area prospiciente l'edificio. Il portone contrassegnato con il numero 61 permette, tramite il vano scale, l'accesso ai piani primo e secondo mentre i locali al piano terra hanno accesso diretto alla via Dalmazia, sempre tramite l'area prospiciente di cui al lotto 1, senza indicazioni di numero civico.

2.1 Lotto 1 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 4346

2.1.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

L'immobile oggetto di consulenza è un lotto di terreno sito nel Comune di Carbonia (CI), prospiciente la via Dalmazia, antistante il fabbricato precedentemente descritto. Il lotto ha libero accesso dalla pubblica via e costituisce pertinenza dell'intero edificio essendo il tratto di marciapiede compreso tra la via Dalmazia e le pareti del fabbricato.

Nessuna indicazione evidente consente l'identificazione dell'immobile, a meno dell'utilizzo dell'estratto di mappa catastale.

L'immobile è distinto in Catasto terreni al foglio 28, Part. 4346, classe incolto, superficie ha 07.50. (fotografia 2).

2.1.2 Descrizione Immobile

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale, l'immobile è chiaramente pertinenza dell'intero fabbricato costituendone l'area originaria su cui è avvenuta l'edificazione.

La porzione residua del lotto attualmente è adibita a zona di pubblico passaggio e parcheggi.

2.1.3 Pertinenze ed accessori

L'immobile non ha pertinenze ma costituisce di fatto pertinenza per i restanti lotti appartenenti all'edificio.

2.1.4 Superfici

La superficie originale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 750,00 m² come riportato nella visura catastale, a seguito edificazione dell'immobile la superficie residua libera si è ridotta a circa 330,00 mq.

2.1.5 Confini

L'immobile confina a ovest con la via Dalmazia, a nord con altro immobile (foglio 28 part. 1883), a est con i Lotti n°2 e n°3 (subalterni 18 e 22 foglio 28 part. 4346), a sud con altro terreno (foglio 28 part. 4761).

2.1.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 estratto di mappa

2.2 Lotto 2 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 18

2.2.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un locale commerciale al piano terra dell'edificio, prospiciente la via Dalmazia da cui si ha l'accesso tramite il lotto 1 precedentemente descritto.

Non è evidente alcun numero civico.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 18, cat. C/1, classe 9, consistenza 222 m², superficie catastale totale 240 m², rendita 2.889,27 euro.

2.2.2 Descrizione Immobile

Attualmente l'immobile costituente il Lotto n°2 è inutilizzato, in precedenza è stato sede di una concessionaria auto ed è costituito essenzialmente da un ampio spazio espositivo non tramezzato (fotografia 6) con un unico piccolo blocco servizi (fotografia 7).

L'altezza totale netta è 4,2 metri ma il locale è controsoffittato a circa 3m con pannelli in fibra 60x60 contenente anche l'impianto di illuminazione realizzato con plafoniere quadrate con lampade fluorescenti.

Il locale è dotato di ampie superfici vetrate su tutto il prospetto lungo la via Dalmazia con infissi in alluminio in buono stato ma non aventi particolari proprietà per il contenimento delle dispersioni termiche (fotografia 8)

Le superfici vetrate sui rimanenti prospetti occupano solo parte della superficie.

Il piccolo blocco servizi è costituito da antibagno con un lavabo ed un unico bagno dotato dei soli lavabo e vaso.

Si riporta nell'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, e nell'allegato 5 quella rilevata nel corso del sopralluogo.

Esternamente l'immobile nel suo complesso si presenta in discrete condizioni, non ha alcuna pertinenza esclusiva ma ha l'accesso dalla via Dalmazia dal precedente lotto n°1.

Il prospetto posteriore confina sul cortile interno che non costituisce parte o pertinenza dell'immobile e non è compreso nei lotti oggetto di valutazione, costituendo entità immobiliare autonoma.

Due delle ampie vetrate descritte in precedenza sono dotate di porte automatiche che consentono l'accesso all'immobile, le porte sono ubicate sul prospetto verso la via Dalmazia e verso il cortile interno e permettono l'accesso anche di autoveicoli.

Il locale nel suo insieme si presenta in discrete condizioni, i principali componenti edilizi sono ancora gli originali alla data di costruzione ma mantengono un'ottima funzionalità.

Il bagno è in buone condizioni, è piastrellato a tutt'altezza, dotato di componenti di qualità economica.



Allegato 5 planimetria rilevata

2.3 Lotto 3 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 22

2.3.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un locale commerciale al piano terra dell'edificio, prospiciente la via Dalmazia da cui si ha l'accesso tramite il lotto 1 precedentemente descritto.

Non è evidente alcun numero civico.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 22, cat. C/1, classe 9, consistenza 149 m², superficie catastale totale 168 m², rendita 1.939,19 euro.

2.3.2 Descrizione Immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile di cui al lotto n°3 ospitava una cartoleria, costituito essenzialmente da un ampio spazio espositivo a U realizzato intorno al vano scale dell'edificio (fotografie 9, 10, 11).

L'altezza totale netta è 4,2 metri, per la parte a destra del vano scale, 3,8 m per la restante parte. Una zona del locale è soppalcata a circa 2,8 m con struttura in acciaio amovibile (fotografia 12).

Il locale è dotato di ampie superfici vetrate sul prospetto lungo la via Dalmazia con infissi in alluminio in buono stato ma non aventi particolari proprietà per il contenimento delle dispersioni termiche.

Le superfici vetrate sul prospetto interno sono invece costituite da piccole finestre.

Il locale è dotato di un blocco servizi costituito da due antibagno con un lavabo ciascuno ed due locali bagno dotati del solo vaso (fotografia 13).

Si riporta nell'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, e nell'allegato 5 quella rilevata nel corso del sopralluogo.

Esternamente l'immobile nel suo complesso si presenta in discrete condizioni, non ha alcuna pertinenza esclusiva ma ha l'accesso dalla via Dalmazia dal precedente lotto n°1.

Il prospetto posteriore confina sul cortile interno, senza però collegamento diretto.

Dalle ampie vetrate descritte in precedenza sulla via Dalmazia si ha l'accesso all'immobile.

Il locale nel suo insieme si presenta in discrete condizioni, sebbene le merci conservate nelle scaffalature non consentono una puntuale verifica su tutta la superficie del locale; i principali componenti edilizi sono ancora gli originali alla data di costruzione ma mantengono una buona funzionalità.

I bagni sono in buone condizioni, piastrellati ad altezza di circa 2 m e dotati di componenti di qualità economica.

Il pavimento su tutta la superficie è realizzato con piastrelle in gres in buone condizioni di qualità economica, le porte interne sono in legno.

Le murature perimetrali in laterizio non presentano evidenti tracce di umidità, i tramezzi interni sono in muratura con intonaci e tinteggiature da riprendere in più punti.

L'impianto di illuminazione è costituito la plafoniere a soffitto con lampade fluorescenti.

L'impianto elettrico è in discreto stato come l'impianto idrico, è installato un impianto di climatizzazione estiva invernale con due unità a pompa di calore autonome tipo split, con le unità interne installate a parete alta.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza,

2.3.3 Pertinenze ed accessori

Il lotto 1 precedentemente descritto costituisce di fatto pertinenza del locale, tuttavia la stessa non risulta formale pertanto il lotto è costituito dal solo immobile definito dalle coordinate catastali.

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcuna pertinenza o vincolo.

2.3.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 171,00 m², la superficie calpestabile è pari a circa 155,00 m² esclusa la parte soppalcata.

2.3.5 Confini

L'immobile confina a ovest ed con il lotto n°1 (foglio 28 particella 4346) dal quale si ha l'accesso ed con il vano scale (lotto n°10 foglio 28 part. 7635 sub.21), a sud con il lotto n°2 (foglio 28 part. 7635 sub.18), a est con il cortile interno non oggetto di verifica (foglio 28 part. 4761), a nord con altra unità immobiliare non oggetto di verifica (foglio 28 part. 1883).

2.3.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.4 Lotto 4 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 24

2.4.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un appartamento al primo piano dell'edificio, con unica esposizione sulla via Dalmazia.

L'immobile è accessibile dal civico n°61, piano primo porta d'accesso tramite il corridoio a destra salendo le scale in posizione frontale alla fine del corridoio. Nessun interno indicato.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 24, cat. A/10, classe U, consistenza 3,5 V, superficie catastale totale 83 m², rendita 813,42 euro.

2.4.2 Descrizione Immobile

Ad oggi l'immobile costituente il lotto n°4 adibito ad uffici ospita la sede provinciale dell'MSP, ed è costituito essenzialmente da due ampi uffici ed un servizio collegati da un unico corridoio. (fotografie 14, 15, 16).

Catastalmente l'immobile è dotato di un ulteriore ufficio, che al momento non è accessibile dall'interno dell'appartamento in quanto la porta risulta murata, pertanto è possibile accedervi solo dal pianerottolo comune in quanto affittato unitamente all'immobile prospiciente (sub 26 lotto n°5) (fotografia 17).

Poiché il ripristino delle condizioni definite dalle planimetrie catastali è relativamente semplice e può essere effettuato a costi trascurabili rispetto al valore dei lotti, nel seguito, nella composizione dei lotti e nella valutazione economica, il locale attualmente non collegato verrà comunque considerato compreso a tutti gli effetti nel lotto, rispettando l'attuale divisione catastale.

Si riporta nell'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, e nell'allegato 5 quella rilevata nel corso del sopralluogo.

L'accesso avviene, tramite il vano scale dal corridoio comune che dà l'accesso anche all'appartamento prospiciente.

Il locale nel suo insieme si presenta in ottime condizioni; i principali componenti edilizi sono ancora gli originali alla data di costruzione e mantengono una buona funzionalità.

Il bagno, dotato dei principali sanitari è in discrete condizioni, piastrellato ad altezza di circa 2 m e dotato di componenti di qualità economica.

Il pavimento su tutta la superficie è realizzato con piastrelle in gres in buone condizioni di media qualità, le porte interne sono in legno.

Le murature perimetrali in laterizio non presentano evidenti tracce di umidità, i tramezzi interni sono in muratura con intonaci e tinteggiature in buono stato.

Gli infissi esterni in alluminio con vetro camera pur di non particolare pregio sono in ottime condizioni.

L'impianto di illuminazione è costituito la plafoniere a soffitto con lampade fluorescenti.

L'impianto elettrico è in discreto stato come l'impianto idrico, è presente un impianto di climatizzazione estiva invernale con tre unità a pompa di calore autonome tipo split, con le unità interne installate a parete alta.

Non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza.

2.4.3 Pertinenze ed accessori

Sono pertinenze dell'immobile il vano scale e il corridoio d'accesso. Tali pertinenze sono accatastate come beni comuni non censibili ai subalterni 21 e 23 e sono anch'essi oggetto di pignoramento e come tali verranno meglio descritti nei prossimi paragrafi.

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.4.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 83,00 m², la superficie calpestabile è pari a circa 74,00 m².

2.4.5 Confini

L'immobile ha prospetto ad ovest sulla via Dalmazia e confina a nord con il vano scale (lotto n°10 foglio 28 part. 7635 sub.21), a est con il corridoio (lotto n°11 foglio 28 part. 7635 sub.23) a est ed a sud con il lotto n°6 (foglio 28 part. 7635 sub.26).

2.4.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.5 Lotto 5 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 25

2.5.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un appartamento al primo piano dell'edificio, in aderenza a nord con l'edificio contiguo, con esposizioni sulla via Dalmazia ad ovest e su cortile interno ad est.

L'immobile è accessibile dal civico n°61, piano primo, porta di fronte, salendo dal vano scale. Nessun interno indicato.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 25, cat. B/4, classe U, consistenza 270 m³, superficie catastale totale 90 m², rendita 376,50 euro.

2.5.2 Descrizione Immobile

L'immobile, che ospita gli uffici ASL, è accessibile dal vano scale con ingresso frontale in salita.

E' costituito da 3 uffici (fotografie 23,24), un locale servizio (fotografia 25), un ingresso e un piccolo corridoio.

Il locale al momento del sopralluogo risulta collegato con la parte di uffici ASL ospitati nel fabbricato contiguo, non oggetto di verifica, mediante

l'apertura di collegamento realizzata nel corridoio che collega le due unità immobiliari (fotografia 26).

Si riporta nell'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, e nell'allegato 5 quella rilevata nel corso del sopralluogo.

Il locale nel suo insieme si presenta in ottime condizioni; i principali componenti edilizi sono ancora gli originali alla data di costruzione e mantengono una buona funzionalità.

I bagni, dotati dei principali sanitari sono in discrete condizioni, piastrellati ad altezza di circa 2 m e dotati di componenti di qualità economica.

Il pavimento su tutta la superficie è realizzato con piastrelle in gres in buone condizioni di media qualità, le porte interne sono in legno.

Le murature perimetrali in laterizio non presentano evidenti tracce di umidità, i tramezzi interni sono in muratura con intonaci e tinteggiature in buono stato.

Gli infissi esterni in alluminio con vetro camera pur di non particolare pregio sono in ottime condizioni.

L'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere a soffitto con lampade fluorescenti.

L'impianto elettrico è in discreto stato come l'impianto idrico, è presente un impianto di climatizzazione estiva invernale con tre unità a pompa di calore autonome tipo split, con le unità interne installate a parete alta.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza.

2.5.3 Pertinenze ed accessori

Sono pertinenze dell'immobile il vano scale e il corridoio d'accesso. Tali pertinenze sono accatastate come beni comuni non censibili ai subalterni 21 e 23, anch'essi oggetto di pignoramento e come tali verranno meglio descritti nei prossimi paragrafi.

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.5.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 91,00 m², la superficie calpestabile è pari a circa 82,00 m².

2.5.5 Confini

L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare non oggetto di verifica, a ovest con il vano scale (lotto n°10 foglio 28 part. 7635 sub.21) a sud con il lotto n°6 (foglio 28 part. 7635 sub.26) e si affaccia ad ovest sulla via Dalmazia e ad est su cortile interno.

2.5.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.6 Lotto 6 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 26

2.6.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un appartamento al primo piano dell'edificio, con esposizioni sulla via Dalmazia ad ovest, su cortile interno ad est e su via d'accesso al cortile interno a sud.

L'immobile è accessibile dal civico n°61, piano primo porta d'accesso tramite il corridoio a destra salendo le scale porta a sinistra. Nessun interno indicato.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 26, cat. A/10, classe U, consistenza 10 V, superficie catastale totale 230 m², rendita 2.324,06 euro.

2.6.2 Descrizione Immobile

L'immobile costituente il lotto n°4 è adibito ad uffici, ospita la sede provinciale della Coldiretti, ed è accessibile dal vano scale con ingresso a sinistra dal pianerottolo.

E' costituito da 5 uffici di superfici varie (fotografie 18, 19), due locali servizio, un locale archivio (fotografia 20), un lungo corridoio (fotografia 21) un disimpegno ed un corridoio più breve (fotografia 22).

Si riporta nell'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, e nell'allegato 5 quella rilevata nel corso del sopralluogo.

Il locale nel suo insieme si presenta in ottime condizioni; i principali componenti edilizi sono ancora gli originali alla data di costruzione e mantengono una buona funzionalità.

I bagni, dotati dei principali sanitari sono in discrete condizioni, piastrellati ad altezza di circa 2 m e dotati di componenti di qualità economica.

Il pavimento su tutta la superficie è realizzato con piastrelle in gres in buone condizioni di media qualità, le porte interne sono in legno.

Le murature perimetrali in laterizio non presentano evidenti tracce di umidità, i tramezzi interni sono in muratura con intonaci e tinteggiature in buono stato.

Gli infissi esterni in alluminio con vetro camera pur di non particolare pregio sono in ottime condizioni.

L'impianto di illuminazione è costituito la plafoniere a soffitto con lampade fluorescenti.

L'impianto elettrico è in discreto stato come l'impianto idrico, è presente un impianto di climatizzazione estiva invernale con tre unità a pompa di calore autonome tipo split, con le unità interne installate a parete alta.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza.



L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 28, cat. B/4, classe U, consistenza 270 m³, superficie catastale totale 90 m², rendita 376,50 euro.

2.7.2 Descrizione Immobile

L'immobile è simile come tipologia e distribuzione degli ambienti all'ufficio gemello al piano primo identificato con il sub. 25 (lotto 5) ed ospita, come il precedentemente citato, gli uffici ASL.

L'ufficio è accessibile dal vano scale con ingresso frontale in salita, è costituito da 3 uffici (fotografie 27), un locale servizio (fotografia 28), un ingresso e un piccolo corridoio.

Il locale al momento del sopralluogo risulta collegato sia con la parte di uffici ASL ospitati nel fabbricato contiguo, non oggetto di verifica, sia con l'immobile di cui al successivo lotto n°9 (foglio 28 part. 7635 sub. 31), sempre pertinenza ASL, mediante due aperture di collegamento realizzate nel corridoio che collega le unità immobiliari (fotografie 29,30).

Si riporta nell'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, e nell'allegato 5 quella rilevata nel corso del sopralluogo.

Il locale nel suo insieme si presenta in ottime condizioni; i principali componenti edilizi sono ancora gli originali alla data di costruzione e mantengono una buona funzionalità.

I bagni, dotati dei principali sanitari sono in discrete condizioni, piastrellati ad altezza di circa 2 m e dotati di componenti di qualità economica.

Il pavimento su tutta la superficie è realizzato con piastrelle in gres in buone condizioni di media qualità, le porte interne sono in legno.

Le murature perimetrali in laterizio non presentano evidenti tracce di umidità, i tramezzi interni sono in muratura con intonaci e tinteggiature in buono stato.

Gli infissi esterni in alluminio con vetro camera pur di non particolare pregio sono in ottime condizioni.

L'impianto di illuminazione è costituito la plafoniere a soffitto con lampade fluorescenti.

L'impianto elettrico è in discreto stato come l'impianto idrico, è presente un impianto di climatizzazione estiva invernale con tre unità a pompa di calore autonome tipo split, con le unità interne installate a parete alta.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza.

2.7.3 Pertinenze ed accessori

Sono pertinenze dell'immobile il vano scale e il corridoio d'accesso. Tali pertinenze sono accatastate come beni comuni non censibili ai subalterni 21 e 32, anch'essi oggetto di pignoramento e come tali meglio descritti nei prossimi paragrafi.

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.7.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 91,00 m², la superficie calpestabile è pari a circa 82,00 m².

2.7.5 Confini

L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare non oggetto di verifica, a ovest con il vano scale (lotto n°10 foglio 28 part. 7635 sub.21) a sud con il lotto n°9 (foglio 28 part. 7635 sub.31) e si affaccia ad ovest sulla via Dalmazia e ad est su cortile interno.

2.7.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

Lotto 8 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 30**2.8.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali**

Il lotto è costituito da un appartamento al secondo piano dell'edificio, con unica esposizione sulla via Dalmazia.

L'immobile è accessibile dal civico n°61, piano secondo porta d'accesso tramite il corridoio a destra salendo le scale in posizione frontale alla fine del corridoio. Nessun interno indicato.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 30, cat. A/10, classe U, consistenza 3,5 V, superficie catastale totale 83 m², rendita 813,42 euro.

2.8.2 Descrizione Immobile

Ad oggi l'immobile costituente il lotto n°8 ospita uno studio medico dentistico, ed è costituito essenzialmente da tre ampi locali destinati a sala d'aspetto ed ambulatori oltre ad un servizio, tutti collegati da un unico corridoio. (fotografie 31, 32, 33, 34 e 35).

Si riporta nell'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, e nell'allegato 5 quella rilevata nel corso del sopralluogo.

L'accesso avviene, tramite il vano scale dal corridoio comune che dà l'accesso anche all'appartamento prospiciente.

Il locale nel suo insieme si presenta in ottime condizioni; i principali componenti edilizi sono ancora gli originali alla data di costruzione e mantengono una buona funzionalità.

Il bagno, dotato dei principali sanitari è in discrete condizioni, piastrellato ad altezza di circa 2 m e dotato di componenti di qualità economica.

Il pavimento su tutta la superficie è realizzato con piastrelle in gres in buone condizioni di media qualità, le porte interne sono in legno.

Le murature perimetrali in laterizio non presentano evidenti tracce di umidità, i tramezzi interni sono in muratura con intonaci e tinteggiature in buono stato.

Gli infissi esterni in alluminio con vetro camera pur di non particolare pregio sono in ottime condizioni.

L'impianto di illuminazione è costituito la plafoniere a soffitto con lampade fluorescenti.

L'impianto elettrico è in discreto stato come l'impianto idrico, è presente un impianto di climatizzazione estiva invernale con tre unità a pompa di calore autonome tipo split, con le unità interne installate a parete alta.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza.

2.8.3 Pertinenze ed accessori

Sono pertinenze dell'immobile il vano scale e il corridoio d'accesso. Tali pertinenze sono accatastate come beni comuni non censibili ai subalterni 21 e 32, anch'essi oggetto di pignoramento e come tali meglio descritti nei prossimi paragrafi.

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.8.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 83,00 m², la superficie calpestabile è pari a circa 74,00 m².

2.8.5 Confini

L'immobile ha prospetto ad ovest sulla via Dalmazia e confina a nord con il vano scale (lotto n°10 foglio 28 part. 7635 sub.21), a est con il corridoio (lotto n°12 foglio 28 part. 7635 sub.32) a est ed a sud con il lotto n°9 (foglio 28 part. 7635 sub.31).

2.8.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.9 Lotto 9 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 31

2.9.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un appartamento al secondo piano dell'edificio, con esposizioni sulla via Dalmazia ad ovest, su cortile interno ad est e su via d'accesso al cortile interno a sud.

L'immobile è accessibile dal civico n°61, secondo piano porta d'accesso tramite il corridoio a destra salendo le scale porta a sinistra. Nessun interno indicato.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 26, cat. B/4, classe U, consistenza 230 m³, superficie catastale totale 230 m², rendita 320,72 euro.

2.9.2 Descrizione Immobile

L'immobile costituente il lotto n°9 ospita gli uffici ASL, ed è accessibile dal vano scale con ingresso a sinistra dal pianerottolo.

Il lotto è collegato tramite una porta di accesso interna al precedente lotto 7 (foglio 28 part. 7635 sub.28) ed è costituito da 6 uffici di superfici varie (fotografie 36, 37, 38), due locali servizio (fotografie 39, 40), un ampio locale direzionale (fotografia 41), un lungo corridoio (fotografia 42) un disimpegno ed un corridoio più breve (fotografia 43).

Si riporta nell'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, e nell'allegato 5 quella rilevata nel corso del sopralluogo.

Il locale nel suo insieme si presenta in ottime condizioni; i principali componenti edilizi sono ancora gli originali alla data di costruzione e mantengono una buona funzionalità.

I bagni, dotati dei principali sanitari sono in discrete condizioni, piastrellati ad altezza di circa 2 m e dotati di componenti di qualità economica.

Il pavimento su tutta la superficie è realizzato con piastrelle in gres in buone condizioni di media qualità, le porte interne sono in legno.

Le murature perimetrali in laterizio non presentano evidenti tracce di umidità, i tramezzi interni sono in muratura con intonaci e tinteggiature in buono stato.

Di particolare pregio risultano le finiture nel locale e nella zona direzione con pavimentazione in parquet.

Gli infissi esterni in alluminio con vetro camera pur di non particolare pregio sono in ottime condizioni.

L'impianto di illuminazione è costituito la plafoniere a soffitto con lampade fluorescenti.

L'impianto elettrico è in discreto stato come l'impianto idrico, è presente un impianto di climatizzazione estiva invernale con tre unità a pompa di calore autonome tipo split, con le unità interne installate a parete alta.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza.

2.9.3 Pertinenze ed accessori

Sono pertinenze dell'immobile il vano scale e il corridoio d'accesso. Tali pertinenze sono accatastate come beni comuni non censibili ai subalterni 21 e 32, anch'essi oggetto di pignoramento e come tali meglio descritti nei prossimi paragrafi.

Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.9.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 230,00 m², la superficie calpestabile è pari a circa 205,00 m².

2.9.5 Confini

L'immobile confina a nord con il lotto 7 (foglio 28 part. 7635 sub.28), a ovest con il corridoio (lotto n°12 foglio 28 part. 7635 sub.32) e con il lotto n°8 (foglio 28 part. 7635 sub.30) e si affaccia ad ovest sulla via Dalmazia, a sud e ad est su cortile interno.

2.9.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.10 Lotto 10 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 21

2.10.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito dal corpo scale a servizio dell'edificio, pertinenza comune a tutti gli immobili descritti in precedenza.

E' distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 21, senza dati essendo bene comune non censibile dal 13-4-2011.

2.10.2 Descrizione Immobile

Il corpo scale edificio ha origine dal piano terra a partire dal portone di ingresso al n°61 della via Dalmazia collegando i piani primo e secondo e permettendo l'accesso al lastrico solare dell'edificio (fotografie 44, 45)

Nel suo insieme è in buone condizioni, i componenti edilizi risultano ancora funzionali. I gradini sono rivestiti in marmo, i parapetti in muratura con corrimano in legno, i pianerottoli sono pavimentati in gres.

Le murature in laterizio non presentano evidenti tracce di umidità con intonaci e tinteggiature in buono stato.

L'impianto di illuminazione è costituito la plafoniere a soffitto con lampade fluorescenti.

2.10.3 Pertinenze ed accessori

L'immobile non ha pertinenze ma costituisce di fatto pertinenza per i restanti lotti appartenenti all'edificio.

2.10.4 Superfici

La superficie dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a circa 19,50 m² in pianta.

2.10.5 Confini

L'immobile confina a ovest ed con il lotto n°1 (foglio 28 particella 4346), al piano terra per i restanti lati con il lotto n°3 (foglio 28 part. 7635 sub.22), al primo piano a nord e ad est con il lotto n°5 (foglio 28 part. 7635 sub.25) e a sud con i lotti n° 11 (foglio 28 part. 7635 sub.23) e n°4 (foglio 28 part. 7635 sub.24); al secondo piano a nord e ad est con il lotto n°7 (foglio 28 part. 7635 sub.28) e a sud con i lotti n° 12 (foglio 28 part. 7635 sub.32) e n°8 (foglio 28 part. 7635 sub.30)

2.10.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 dimostrazione grafica subalterni

2.11 Lotto 11 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 23

2.11.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito dal pianerottolo-corridoio piano primo pertinenza comune a tutti gli immobili descritti in precedenza.

E' distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 23, senza dati essendo bene comune non censibile dal 13-4-2011.

2.11.2 Descrizione Immobile

Il pianerottolo piano primo ha origine dal corpo scale edificio permettendo l'accesso agli immobili di cui ai precedenti lotti n°4 e n°6.

Nel suo insieme è in buone condizioni, i componenti edilizi risultano ancora funzionali, la pavimentazione è in gres, le murature in laterizio non presentano evidenti tracce di umidità con intonaci e tinteggiature in buono stato.

L'impianto di illuminazione è costituito la plafoniere a soffitto con lampade fluorescenti.

2.11.3 Pertinenze ed accessori

L'immobile non ha pertinenze ma costituisce di fatto pertinenza per i restanti lotti appartenenti all'edificio.

2.11.4 Superfici

La superficie dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a circa 6,50 m² in pianta.

2.11.5 Confini

L'immobile confina a nord con il vano scale (lotto n°10 foglio 28 part. 7635 sub.21), a est con il lotto n°6 (lotto n°10 foglio 28 part. 7635 sub.26), ad ovest e a sud con il lotto n°4 (foglio 28 part. 7635 sub.24).

2.11.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 dimostrazione grafica subalterni

2.12 Lotto 12 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 32

2.12.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito dal pianerottolo-corridoio secondo piano pertinenza comune a tutti gli immobili descritti in precedenza.

E' distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 32, senza dati essendo bene comune non censibile dal 13-4-2011.

2.12.2 Descrizione Immobile

Il pianerottolo piano primo ha origine dal corpo scale edificio permettendo l'accesso agli immobili di cui ai precedenti lotti n°8 e n°9.

Nel suo insieme è in buone condizioni, i componenti edilizi risultano ancora funzionali, la pavimentazione è in gres, le murature in laterizio non presentano evidenti tracce di umidità con intonaci e tinteggiature in buono stato.

L'impianto di illuminazione è costituito la plafoniere a soffitto con lampade fluorescenti.

2.12.3 Pertinenze ed accessori

L'immobile non ha pertinenze ma costituisce di fatto pertinenza per i restanti lotti appartenenti all'edificio.

2.12.4 Superfici

La superficie dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a circa 6,50 m² in pianta.

2.12.5 Confini

L'immobile confina a nord con il vano scale (lotto n°10 foglio 28 part. 7635 sub.21), a est con il lotto n°9 (lotto n°10 foglio 28 part. 7635 sub.31), ad ovest e a sud con il lotto n°8 (foglio 28 part. 7635 sub.30).

2.12.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 dimostrazione grafica subalterni.

Edificio TREXENTA 5 Lotti 13, 14, 15

L'edificio è una palazzina con tre piani fuori terra edificato ai primi anni 60 nella via Trexenta in Carbonia ed ospita gli immobili di cui ai lotti 13-15.

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
13	TREXENTA 5	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	8	A/3	1	6 V	1/1	250-12
14		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	9	A/3	1	5,5 V	1/1	250-12
15		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	10	D/8	T	-	1/1	250-12

Il fabbricato si affaccia sulla via Trexenta, in zona residenziale a circa 1 km in linea d'aria dal centro della città, nei pressi di importanti vie di comunicazione cittadina, prospiciente un ampio parcheggio pertinenza del lotto n°15,

L'edificio a pianta rettangolare (fotografie 46, 47) ha il prospetto principale sulla via Trexenta, quello posteriore sul cortile di pertinenza del locale al piano terra (lotto n° 15) e quelli laterali in aderenza con le proprietà vicine.

Il fabbricato si presenta in condizioni accettabili per quanto riguarda la facciata sulla via Trexenta tuttavia sono evidenti problemi legati alle infiltrazioni dal solaio dovute all'impermeabilizzazione carente da riprendere in più punti.

Il tetto è un lastrico solare praticabile, accessibile direttamente dal corpo scale, (fotografie 48, 49), pertinenza dell'immobile di cui al lotto n°14 (foglio 28 part. 1726 sub. 9).

L'accesso ai locali avviene dalla via Trexenta tramite il cortile-parcheggio anteriore di pertinenza del lotto n°15. Il portone contrassegnato con il numero 5 permette, tramite il vano scale, l'accesso ai lotti al piano primo mentre i locali al piano terra hanno accesso diretto alla via Trexenta dagli accessi con i civici n°3, n°7 e n°9.

2.13 Lotto 13 Carbonia via Trexenta 5 - foglio 28 part. 1726 sub. 8

2.13.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un appartamento al primo piano dell'edificio, da cui si ha l'accesso tramite la porta a sinistra del pianerottolo alla fine del corpo scale con ingresso dal civico n°5 della via Trexenta.



Si riporta nell'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, e nell'allegato 5 quella rilevata nel corso del sopralluogo.

L'appartamento nel suo insieme si presenta in buone condizioni, sebbene in alcuni punti siano presenti gli effetti delle infiltrazioni dovute allo stato carente del tetto.

I principali componenti edilizi sono ancora gli originali alla data di costruzione, i pavimenti sono realizzati in marmette di varie tipologie e dimensioni, le porte interne sono in legno.

Il bagno, recentemente ristrutturato, è dotato di lavabo, bidet, piatto doccia e vaso, tutti in discrete condizioni ed è piastrellato ad altezza di circa 2 m, dotato di componenti di buona qualità.

Le murature perimetrali presentano qualche traccia di umidità, i tramezzi interni sono in muratura con intonaci e tinteggiature da riprendere in più punti.

Gli infissi esterni in pvc con vetro camera pur di non particolare pregio sono in buone condizioni.

L'impianto elettrico è in discreto stato come l'impianto idrico, è presente un impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gasolio in comune con il lotto n°14, sono installate inoltre tre unità a pompa di calore autonome tipo split, con le unità interne installate a parete alta.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza.

2.13.3 Pertinenze ed accessori

Oltre alla terrazza e balconi descritte in precedenza, è pertinenza dell'immobile il vano scale mentre il lastrico solare è parte dell'appartamento di cui al sub. 9 descritto come lotto 14 al prossimo paragrafo. Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'uso delle pertinenze comuni non è regolamentato quindi l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.13.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 143,00 m² come riportato nella tabella seguente:

Superficie lorda appartamento	114,00 m ²	100%	114,00 m ²
Camera accatastata come sub.9	14,00 m ²	100%	14,00 m ²
Veranda coperta e scoperta	25,00 m ²	30%	7,50 m ²
Verande eccedenti i 25 mq	50,00 m ²	10%	5,00 m ²
Balcone	7,50 m ²	30%	2,25 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		143,00 m²
Superficie calpestabile (compresa camera sub.9)	B		105,00 m²

Si precisa che i coefficienti correttivi tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti.

La superficie calpestabile è pari a circa 105,00 m².

2.13.5 Confini

L'immobile confina ad est con altra proprietà, a ovest con il lotto n°14 (foglio 28 part. 1726 sub.9) e si affaccia a nord sulla via Trexenta e a sud sul cortile interno lotto n°15 (foglio 28 part. 1726 sub.10).

2.13.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.14 Lotto 14 Carbonia via Trexenta 5 - foglio 28 part. 1726 sub. 9

2.14.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un appartamento al primo piano dell'edificio, da cui si ha l'accesso tramite la porta a destra del pianerottolo alla fine del corpo scale con ingresso dal civico n°5 della via Trexenta.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 1726, subalterno 9, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 V, superficie catastale totale 157 m², totale escluse aree scoperte 137 m², rendita 340,86 euro.

2.14.2 Descrizione Immobile

Ad oggi l'immobile costituente il lotto ospita l'abitazione del Sig. _____ e della moglie Sig.ra _____.

L'appartamento ha pianta rettangolare e occupa la zona ad ovest della palazzina, costituito da un ampio ingresso, un corridoio (fotografia 60) sul quale insistono una camera, cucina (fotografia 61) bagno (fotografia 62), doppio servizio (fotografia 63) e soggiorno (fotografia 64).

Dalla cucina si ha l'accesso ad un balcone collegato alla veranda del precedente lotto n°13 (fotografia 59) che si affaccia sul cortile interno.

Anche sul prospetto anteriore sulla via Trexenta è presente un balcone.

Da quanto rilevato nel corso del sopralluogo, risultano differenze rispetto alla divisione dei locali indicata nelle planimetrie catastali.

L'immobile in esame è dotato di una camera in meno rispetto a quanto indicato nei documenti catastali, una camera infatti sarebbe catastalmente unita al lotto n°14 in esame (subalterno 9) mentre l'accesso al locale avviene dall'immobile descritto in precedenza come lotto n°13 di cui al subalterno 8.

Poiché il ripristino delle condizioni originali comporterebbe spese aggiuntive non trascurabili e potrebbe essere ostacolo alla vendita separata dei lotti richiedendo opere che interessano entrambi gli appartamenti, nel seguito, nella composizione dei lotti e nella valutazione economica, verrà comunque considerata l'attuale divisione degli ambienti, difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Si riporta nell'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, e nell'allegato 5 quella rilevata nel corso del sopralluogo.

L'appartamento nel suo insieme si presenta in condizioni critiche, a causa dei danni provocati dalle infiltrazioni dal tetto.

Sono visibili evidenti segni di degrado delle murature in tutti gli ambienti, particolarmente nel soggiorno e nel doppio servizio.

I principali componenti edilizi sono ancora gli originali alla data di costruzione, i pavimenti sono realizzati in marmette di varie tipologie e dimensioni, le porte interne sono in legno.

Il bagno, più recentemente ristrutturato, è dotato di lavabo, bidet, piatto doccia e vaso, tutti in buone condizioni, è piastrellato ad altezza di circa 2 m e dotato di componenti di buona qualità.

Il doppio servizio con lavabo, bidet, vaso e vasca è realizzato con componenti più economici e richiede importanti interventi di ripristino causa infiltrazioni.

Le murature perimetrali presentano evidenti segni di degrado anche i tramezzi interni, in muratura, hanno intonaci e tinteggiature da riprendere in più punti.

Gli infissi esterni in legno con vetro semplice originali sono stati sostituiti in qualche ambiente con nuovi in alluminio non di particolare pregio.

L'impianto elettrico risente delle condizioni delle murature ed andrebbe adeguato; l'impianto idrico è funzionale, è installato un impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gasolio (in comune con il lotto n°13) e due unità a pompa di calore autonome tipo split, con le unità interne installate a parete alta.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza.

2.14.3 Pertinenze ed accessori

Oltre ai balconi descritte in precedenza, è pertinenza esclusiva dell'immobile il lastrico solare oltre al vano scale comune con l'appartamento

contiguo. Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'uso delle pertinenze comuni non è regolamentato quindi l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.14.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 142,00 m² come riportato nella tabella seguente:

Superficie lorda appartamento	135,00 m ²	100%	135,00 m ²
Camera ceduta a sub.8	-14,00 m ²	100%	-14,00 m ²
Balconi	19,00 m ²	30%	5,70 m ²
Lastrico Solare	25,00 m ²	15%	3,75 m ²
Lastrico solare eccedente i 25 mq	222,00 m ²	5%	11,10 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		142,00 m²
Superficie calpestabile (esclusa camera sub.9)	B		99,00 m²

Si precisa che i coefficienti correttivi tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti.

La superficie calpestabile è pari a circa 99,00 m².

2.14.5 Confini

L'immobile confina ad est con il lotto n°13 (foglio 28 part. 1726 sub.8) e si affaccia a nord sulla via Trexenta e a sud e ad ovest sul cortile interno lotto n°15 (foglio 28 part. 1726 sub.10).

2.14.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

Lotto 15 Carbonia via Trexenta 5 - foglio 28 part. 1726 sub. 10**2.15.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali**

Il lotto è costituito un locale commerciale al piano terra dell'edificio con retrostante capannone uso zona officina oltre ad area cortilizia.

L'accesso avviene tramite i cinque ingressi sulla via Trexenta distinti dai civici 3, 7 e 9, e dal passo carraio al n°1.

Esiste inoltre un accesso al cortile posteriore dalla via Lombardia distinto con il civico n°2.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 1726, subalterno 10, cat. D/8, rendita 5.381,48 euro.

2.15.2 Descrizione Immobile

Il lotto è diviso in una zona vendita uffici ubicata al piano terra palazzina descritta in precedenza che ospita i lotti n°13 e n°15 ed un'ampia zona posteriore adibita ad officina, magazzino ed attività complementari dotata di più corpi di fabbrica edificati in epoche successive.

Ad oggi l'immobile costituente il lotto ospita la concessionaria auto S.G. Automobili.

Zona vendita-uffici

L'immobile che ospita la zona vendita ha pianta ad L ed è sostanzialmente diviso in 3 zone, un ufficio (fotografia 65), un'ampia zona esposizione (fotografia 66) ed una zona utilizzata sia per esposizione sia come ufficio e archivio (fotografia 67).

E' presente un piccolo locale servizi dotato degli accessori essenziali (fotografia 68).

Un'ampia zona parcheggio, pertinenza dell'immobile è prospiciente la via Trexenta.

Il locale nel suo insieme si presenta in buone condizioni, gli ambienti sono stati ristrutturati in epoca recente e solo parte dei componenti edilizi sono gli originali alla data di costruzione.

I pavimenti nella zona esposizione sono in gres mentre la zona esposizione-ufficio conserva ancora le originali marmette.

Tutto il locale è controsoffittato con doghe in alluminio, l'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a soffitto e lampade fluorescenti.

Il bagno, più recentemente ristrutturato, è dotato di lavabo e vaso, tutti in buone condizioni, è piastrellato ad altezza di circa 2 m e dotato di componenti di buona qualità.

Le murature perimetrali sono in buone condizioni così come intonaci e tinteggiature.

Gli infissi esterni in alluminio con vetro semplice non sono di particolare pregio, gli infissi interni sono di diversa tipologia e qualità.

L'impianto elettrico come l'impianto idrico sono funzionali. Non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza. E' installato un impianto di climatizzazione composto da 3 unità a pompa di calore autonome tipo split, con le unità interne installate a parete alta.

Zona officina

La zona officina si sviluppa nell'area interna del lotto di terreno ed è essenzialmente costituita da un capannone ad arco e tre locali accessori adibiti a lavaggio, magazzino ed officina.

Sono presenti inoltre due zone cortilizie, la prima accessibile dal passo carraio sulla via Trexenta, coperta con una struttura in acciaio, mentre la seconda è ubicata nella zona posteriore del capannone ed ha accesso dalla via Lombardia.

Il capannone principale è realizzato con una struttura in cls, tamponature in laterizio, copertura ad arco sorretta da una struttura in acciaio e **copertura con lastre di eternit** (fotografie 69, 70) con altezza netta di circa 7,5 m al colmo.

Il capannone, pavimentato con battuto in cemento ha due accessi carrabili con portoni scorrevoli in acciaio, il primo dal cortile coperto, il secondo sul cortile posteriore. Gli infissi hanno struttura in ferro con vetro semplice, l'impianto di illuminazione è con plafoniere sospese e lampade fluorescenti.

Una zona del capannone è chiusa con tamponatura in laterizio e consente l'accesso dal cortile coperto al locale magazzino (fotografia 71)

Un piccolo locale realizzato con muratura portante e solaio in tavelle, altezza circa 3,2 m, adiacente al fabbricato principale è adibito a lavaggio autovetture (fotografia 72). Il locale è piastrellato in altezza ed è dotato di pozzetto raccolta acque di lavaggio ma non è dotato di alcun portone di accesso.

Dietro al locale lavaggio, in aderenza al capannone precedentemente descritto ed alla proprietà confinante è stato realizzato un fabbricato con struttura leggera in muratura portante con copertura a falde, si presume con struttura metallica, che sorregge una **copertura con lastre di eternit**.

Il locale è diviso in due zone autonome, la prima adibita a magazzino ricambi (fotografia 73) con accesso sia dal cortile coperto tramite un passaggio dal capannone, sia dal cortile posteriore.

Tramite una tamponatura leggera, una parte dell'edificio è stata divisa dal locale precedentemente descritto ma al momento del sopralluogo risultava inutilizzata (fotografia 74). Il locale è accessibile dal cortile posteriore da ingresso dotato di serranda scorrevole e, tramite una porta, dal capannone ed è dotato di un piccolo locale servizi con bagno ed antibagno.



2.15.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 657,00 m² come riportato nella tabella seguente:

Esposizione-Vendita	274,00 m ²	100%	274,00 m ²
Lavaggio	55,00 m ²	60%	33,00 m ²
Magazzino	141,00 m ²	60%	84,60 m ²
Officina	332,00 m ²	60%	199,20 m ²
Retro-Officina	40,00 m ²	60%	24,00 m ²
Piazzale coperto	25,00 m ²	30%	7,50 m ²
Piazzale coperto oltre i 25 mq	148,00 m ²	10%	14,80 m ²
Piazzali Scoperti	25,00 m ²	10%	2,50 m ²
Piazzali oltre i 25 mq (catastale)	339,00 m ²	5%	16,95 m ²
Piazzali extra catastale	259,00 m ²	0%	- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		657,00 m²
Superficie calpestabile (solo esposizione-vendita)	B		237,00 m²

Si precisa che i coefficienti correttivi tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti.

La superficie calpestabile della sola esposizione-uffici è pari a circa 237,00 m².

2.15.5 Confini

L'immobile confina ad est altre proprietà e la via Lombardia, a sud e ad ovest con altra proprietà e a nord con la via Trexenta.

2.15.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

Edifici loc. CORTOGHIANA MINIERA Lotti 16, 17, 18

Gli edifici sono tre fabbricati industriali edificati nella zona ex mineraria a circa 1,5 km dalla frazione di Cortoghiana ed a circa 7 km dal centro di Carbonia.

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
16	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	136				460 mq	1/2	250-12
17	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	137				1295 mq	1/2	250-12
18	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	139				110 mq	1/2	250-12

I fabbricati, in origine aventi diverse destinazioni d'uso, al momento del sopralluogo si presentavano nelle stesse medesime condizioni di abbandono, non utilizzati da tempo ed in parte pericolanti.

L'accesso alla zona mineraria avviene dalla S.S. 126, tramite una strada asfaltata, gli immobili sorgono a circa 1 km dal bivio sulla statale sulla destra dopo il fabbricato direzione.

2.16 Lotto 16 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 136

2.16.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito un fabbricato industriale in abbandono composto da un piano terra di altezza 8 metri circa ed un piano seminterrato attualmente non accessibile in sicurezza.

Il capannone non ha ingresso dalla pubblica via, l'accesso è possibile solo passando da un lotto di terreno non compreso nel procedimento in esame. Il bene non è contrassegnato da alcun riferimento, l'identificazione è possibile solo attraverso l'estratto di mappa.

L'immobile è distinto al catasto terreni al foglio 6, Part. 136, fabbricato urbano d'accertare, superficie ha 04.60, rendita non indicata.

2.16.2 Descrizione Immobile

L'immobile è un vecchio fabbricato utilizzato nel processo produttivo della vecchia miniera di Cortoghiana, abbandonato al termine delle attività minerarie alla fine degli anni 60 e non più utilizzato (fotografie 82, 83).

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°250/12

L'immobile ha pianta rettangolare, è realizzato con murature portanti ed è diviso in due zone, la prima con copertura a falde realizzata con vecchie capriate prefabbricate in cls e copertura a tegole, avente un'altezza di circa 8,6 (fotografia 84) la seconda zona con tetto piano ad altezza 11m (fotografia 85).

E' presente un locale seminterrato nella zona capannone con copertura a falde (fotografia 86). Il locale non illuminato ed è ingombro di materiali di scarto e macerie, sono presenti inoltre zone ad altezza variabile che rendono l'accesso pericoloso senza adeguate attrezzature e dotazioni di sicurezza.

Il locale nel suo insieme si presenta in condizioni di totale abbandono, sia le murature che le coperture richiedono importanti opere di consolidamento.

I pavimenti e gli infissi sono degradati, non esiste alcun impianto tecnologico funzionante.

2.16.3 Pertinenze ed accessori

Il locale non ha alcuna pertinenza, in caso di vendita sarà necessario provvedere ad istituire una servitù di passaggio attraverso proprietà non interessate dai procedimenti di cui all'incarico ricevuto.

2.16.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza è pari a 621,00 m² come da tabella seguente

Superficie lorda piano terra	436,00 m ²	100%	436,00 m ²
Superficie lorda interrato	370,00 m ²	50%	185,00 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		621,00 m²
Superficie calpestabile (solo piano terra)	B		370,00 m²

Si precisa che i coefficienti correttivi tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti.

La superficie calpestabile della sola zona piano terra è pari a circa 370,00 m², mentre la superficie utile piano interrato non è rilevabile.

2.16.5 Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa allegato l'immobile confina a nordovest e sudovest con la particella 549, a nordest con la particella 550 a sudest con la particella 551, tutte del foglio n°6 e tutte non oggetto del procedimento in esame.

2.16.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 estratto di mappa catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

Lotto 17 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 137

2.17.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il fabbricato costituente il lotto è un vecchio edificio minerario in abbandono, l'immobile sorge nelle vicinanze del capannone precedentemente descritto a fianco della strada asfaltata pubblica.

Il fabbricato è identificato dal numero civico 35 ed è facilmente individuabile dall'estratto di mappa catastale.

L'immobile è distinto al catasto terreni al foglio 6, Part. 137, fabbricato urbano d'accertare, superficie ha 12.95, rendita non indicata.

2.17.2 Descrizione Immobile

Come il precedente costituente il lotto 16, l'immobile è un vecchio fabbricato utilizzato nel processo produttivo della miniera di Cortoghiana, abbandonato al termine delle attività minerarie alla fine degli anni 60 e non più utilizzato (fotografie 87, 88).

L'immobile ha pianta rettangolare, è realizzato con murature portanti ed è diviso in due zone, la prima con copertura a falde realizzata con vecchie

capriate prefabbricate in cls e copertura a tegole, avente un'altezza di circa 11,20 m al colmo (fotografia 89) ed una seconda zona con tetto sempre a falde, altezza 9,80 m al colmo (fotografia 90) oggetto di recente ristrutturazione con sostituzione delle tegole con lamiere grecate.

E' presente un locale seminterrato diviso in due sezioni corrispondenti alle aree a diversa altezza, la parte sotto la zona ad altezza 9,80, accessibile da scala in ferro non è illuminata è ingombra di materiali di scarto e macerie con zone ad altezza variabile che rendono l'accesso pericoloso senza adeguate attrezzature e dotazioni di sicurezza (fotografia 91)

Mentre la seconda zona interrata, corrispondente alla zona del capannone ad altezza maggiore è illuminata da un apertura sul pavimento ed è relativamente sgombra così da consentire l'accesso in sicurezza (fotografia 92).

Il capannone nel suo insieme si presenta in condizioni di totale abbandono, sia le murature che le coperture richiedono importanti opere di consolidamento.

I pavimenti e gli infissi sono degradati, non esiste alcun impianto tecnologico funzionante.

E' presente un corpo di fabbrica aggiunto sul lato a sudest dell'edificio, collegato al capannone principale da una porta a parete.

L'edificio, fatiscente, realizzato con muratura portante e solaio in laterocemento, ha altezza 3 m circa ed è diviso in due locali, un servizio non più utilizzabile e un locale docce. (fotografie 93, 94, 95, 96).

2.17.3 Pertinenze ed accessori

Il locale non ha alcuna pertinenza.

2.17.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza è pari a 1.961,00 m² come da tabella seguente

Superficie lorda piano terra	1.307,0	m ²	100%	1.307,00	m ²
Superficie lorda interrato	1.307,0	m ²	50%	653,50	m ²
Superficie lorda corpo aggiunto	63,0	m ²	0%	-	m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE		A		1.961,00	m²
Superficie calpestabile (solo piano terra)		B		1.130,00	m²

Si precisa che i coefficienti correttivi tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti.

Non si è tenuto conto nel computo della superficie commerciale dell'immobile del corpo di fabbrica aggiunto in quanto probabilmente abusivo, da alienare come meglio evidenziato nei successivi capitoli.

La superficie calpestabile della sola zona piano terra è pari a circa 1.130,00 m², quella del corpo aggiunto è circa 54,00 m² mentre la superficie utile piano interrato non è rilevabile.

2.17.5 Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa allegato l'immobile confina a nordovest con la particella 549, a nordest con la pubblica via, a sudest e sudovest con la particella 550, tutte del foglio n°6 e tutte non oggetto del procedimento in esame.

2.17.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 estratto di mappa catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.18 Lotto 18 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 139**2.18.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali**

Il fabbricato costituente il lotto è un vecchio edificio minerario in abbandono, l'immobile sorge isolato in terreno recintato non oggetto del procedimento di interesse, non accessibile direttamente dalla pubblica via.

Il fabbricato non presenta alcun elemento identificativo ed è individuabile solo dall'estratto di mappa catastale.

L'immobile è distinto al catasto terreni al foglio 6, Part. 139, fabbricato urbano d'accertare, superficie ha 01.10, rendita non indicata.

2.18.2 Descrizione Immobile

L'immobile è un vecchio fabbricato utilizzato nel processo produttivo della miniera di Cortoghiana, abbandonato al termine delle attività minerarie alla fine degli anni 60 e non più utilizzato (fotografie 97, 98).

L'immobile ha pianta rettangolare, è realizzato con murature portanti e **copertura a falde con pannelli in eternit.**

A causa della mancata manutenzione, al momento del sopralluogo non è stato possibile sollevare la serranda di ingresso dell'unico accesso in quanto bloccata in posizione di chiusura, pertanto non è stato eseguito il sopralluogo all'interno del locale.

L'edificio dall'esame esterno si presenta in condizioni di totale abbandono, sia le murature che le coperture richiedono importanti opere di consolidamento, gli infissi sono degradati, non esiste alcun impianto tecnologico funzionante.

2.18.3 Pertinenze ed accessori

Il locale non ha alcuna pertinenza, in caso di vendita sarà necessario provvedere ad istituire una servitù di passaggio attraverso proprietà non interessate dai procedimenti di cui all'incarico ricevuto.

2.18.4 Superfici

La superficie lorda dell'immobile oggetto della consulenza è pari a 116,00 m² mentre la superficie utile non è rilevabile.

2.18.5 Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa allegato l'immobile confina su tre lati con il terreno di cui al foglio 6 particella 555, e a sudest con altra proprietà non indicata nella mappa esame.

2.18.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 estratto di mappa catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

Edificio DIREZIONE Lotti 19, 20, 21, 22, 23, 24

I lotti in esame fanno parte di un unico edificio, l'ex fabbricato Direzione della miniera di Cortoghiana, ubicato a sinistra della strada vicinale, a circa 1 km dal bivio sulla S.S.126 nelle vicinanze del monumento al minatore.

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
19	EX DIREZIONE	CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	4	F/2			1/2	250-12
		CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	5	F/2			1/2	250-12
20		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	6	C/2	T	111 mq	1/2	250-12
21		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	7	C/2	T	46 mq	1/2	250-12
22		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	8	C/2	T	36 mq	1/2	250-12
23		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	9	C/2	T	48 mq	1/2	250-12
24		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	10	C/2	T	121 mq	1/2	250-12

L'edificio ha due piani fuori terra ed una zona seminterrata su cui sono ricavati 5 locali cantina.

I piani fuori terra ed i singoli locali cantina sono accatastati separatamente, così come da atto di pignoramento, tuttavia la conformazione dell'edificio per quanto riguarda i piani fuori terra non consente una immediata divisione in caso di vendita separata in quanto l'edificio è dotato di unico accesso non facilmente divisibile.

Pertanto, al fine di limitare le opere accessorie, essendo l'immobile vincolato in quanto bene identitario (v. seguito) i due piani principali verranno considerati come lotto unico e descritti come tali.

2.19 Lotto 19 Loc. Cortoghiana Miniera-foglio 6 part. 151 sub.4 e 5

2.19.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito dai due piani fuori terra dell'edificio ex Direzione Miniera di Cortoghiana.

L'edificio ha accesso dalla pubblica via ed è identificato con il civico n°12, l'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 151, sub.4 e sub. 5 entrambi i subalterni riferiti a **fabbricato collabente**, rendita non indicata.

2.19.2 Descrizione Immobile

L'immobile è una vecchia palazzina di pregio all'epoca della costruzione, oggi in totale abbandono.

Ospitava gli uffici della direzione, chiusa al termine delle attività minerarie alla fine degli anni 60 solo sporadicamente utilizzato da allora (fotografia 99).

L'immobile ha pianta rettangolare con corte interna ed è realizzato con murature portanti su due piani, la copertura è a falde con capriate in legno e copertura con tegole e sottotetto non praticabile.

Il tetto ha ceduto in più punti e zone del primo piano sono impraticabili (fotografie 100, 101).

Piano Terra

L'accesso principale è dal corpo ingresso, dotato di ampio portone, dall'atrio principale da cui hanno origine i due corpi scala simmetrici che collegano al piano superiore (fotografia 102).

Dall'atrio si accede direttamente al corridoio principale che si sviluppa attorno alla corte interna, mettendo in comunicazione tutti gli ambienti (fotografie 103, 104).

E' presente un ingresso secondario, opposto in pianta rispetto a quello principale e dotato di rampa d'accesso oggi non praticabile in quanto invasa dalla vegetazione (fotografia 105).

Alcune zone del piano terra sono state oggetto di lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, sono evidenti infatti alcune trasformazioni quando parte dell'immobile è stato utilizzato come locale notturno (fotografie 106, 107).

L'immobile è comunque in stato di abbandono da anni, le modifiche eseguite sono minime e non hanno alterato la conformazione originale dell'edificio.

Tutti i locali, di altezza costante pari a 4 m, sono oggi in totale abbandono, sia le murature che le coperture richiedono importanti opere di consolidamento, i pavimenti e gli infissi sono degradati, parecchie finestre sono state murate, non esiste alcun impianto tecnologico funzionante.

Piano Primo

Il piano primo, avente altezza di 4 metri al controsoffitto si presenta ancora con la conformazione originali degli ambienti non avendo subito alcuna modifica.

La pianta riprende la disposizione del piano terra, con un unico corridoio di collegamento attorno alla corte centrale (fotografie 108, 109, 110)

Gli ambienti sono più degradati rispetto al piano inferiore, parecchi locali sono inaccessibili per crolli, le murature ammalorate a causa dell'acqua piovana (fotografie 111, 112).



2.19.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.20 Lotto 20 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 6

2.20.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un locale seminterrato dell'edificio ex Direzione Miniera di Cortoghiana.

L'immobile ha accesso dal piazzale sterrato che fiancheggia il fabbricato (foto 114) catastralmente risulta assegnato alla particella 429, non oggetto del procedimento in esame.

Il locale è contrassegnato con un numero civico, illeggibile, presumibilmente il n°4.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 151, sub.6 cat. C/2, classe 5, consistenza 111 m², superficie catastale non indicata, rendita 252,24 euro.

2.20.2 Descrizione Immobile

L'immobile è un locale seminterrato ubicato sotto il fabbricato direzione, è realizzato con muratura portante ed è collegato ad una zona cavedio posteriore.

L'immobile è in stato di abbandono, a causa della mancata manutenzione, al momento del sopralluogo non è stato possibile aprire il portone di ingresso (fotografia 115) a causa del lucchetto di chiusura bloccato, pertanto non è stato eseguito il sopralluogo all'interno del locale.

L'edificio dall'esame esterno si presenta in condizioni di totale abbandono, gli infissi sono degradati, non esiste alcun impianto tecnologico funzionante.

2.20.3 Pertinenze ed accessori

Il locale non ha alcuna pertinenza, da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.20.4 Superfici

Da quanto rilevabile dalla planimetria catastale, la superficie dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 104,00 m². Come meglio evidenziato nel successivo capitolo 12, considerando il locale come pertinenza di civile abitazione, la superficie commerciale è valutabile considerando un adeguato coefficiente correttivo come da tabella seguente:

Superficie lorda piano semint.	104,0	m ²	25%	26,00	m ²
Superficie stimata cavedio	44,0	m ²	10%	4,40	m ²
		m ²	0%	-	m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE		A		30,00	m²
Superficie calpestabile (escluso cavedio)		B		75,00	m²

Si precisa che i coefficienti correttivi tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti.

La superficie calpestabile è stimata in 75,00 m².

2.20.5 Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa allegato l'immobile confina a nordovest e sudovest con la particella 429 non oggetto del procedimento in esame, a nordest con il terrapieno a sudest con il lotto n°21 (foglio 6 part.151 sub.7).

2.20.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.21 Lotto 21 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 7

2.21.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un locale seminterrato dell'edificio ex Direzione Miniera di Cortoghiana.

L'immobile ha accesso dal piazzale sterrato che fiancheggia il fabbricato (foto 114) catastralmente risulta assegnato alla particella 429, non oggetto del procedimento in esame.

Il locale è contrassegnato con il numero civico n°3 (fotografia 116).

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 151, sub.7 cat. C/2, classe 5, consistenza 46 m², superficie catastale 46 m², rendita 104,53 euro.

2.21.2 Descrizione Immobile

L'immobile è un locale seminterrato ubicato sotto il fabbricato direzione, è realizzato con muratura portante ed è collegato ad una zona cavedio posteriore.

L'immobile esternamente è in stato di abbandono, mentre internamente è stato oggetto di lavori di ristrutturazione relativamente recenti che non hanno tuttavia modificato la conformazione originaria del locale (fotografie 117, 118).

Dal portone di ingresso in legno, parzialmente ostruito dalla vegetazione (fotografia 116) si ha l'accesso all'immobile costituito da un unico locale inutilizzato al momento del sopralluogo.

La sezione in pianta del locale si restringe in corrispondenza della corte al piano terra e termina con una muratura a circa 12 m dall'ingresso. Oltre la muratura è presente un cavedio non illuminato accessibile da un'apertura sulla muratura, ad altezza variabile e non definito dalla planimetria catastale.

Lo stato d'uso del locale è carente, le murature, pur recentemente tinteggiate richiedono interventi di manutenzione, gli infissi sono degradati, non esiste alcun impianto tecnologico funzionante.

2.21.3 Pertinenze ed accessori

Il locale non ha alcuna pertinenza, da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.21.4 Superfici

La superficie lorda dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 73,00 m². Come meglio evidenziato nel successivo capitolo 12, considerando il locale come pertinenza di civile abitazione, la superficie commerciale è valutabile considerando un adeguato coefficiente correttivo come da tabella seguente:

Superficie lorda piano semint.	73,0 m ²	25%	18,25 m ²
Superficie stimata cavedio	23,0 m ²	10%	2,30 m ²
	m ²	0%	- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		21,00 m²
Superficie calpestabile (escluso cavedio)	B		51,00 m²

Si precisa che i coefficienti correttivi tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti.

La superficie calpestabile del locale (escluso cavedio) è pari a 51,00 m².

2.21.5 Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa allegato l'immobile confina a nordovest con il lotto n°20 (foglio 6 part.151 sub.6), a sudovest con la particella 429 non oggetto del procedimento in esame, a nordest con il terrapieno a sudest con il lotto n°22 (foglio 6 part.151 sub.8).

2.21.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata



2.22 Lotto 22 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 8

2.22.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un locale seminterrato dell'edificio ex Direzione Miniera di Cortoghiana.

L'immobile ha accesso dal piazzale sterrato che fiancheggia il fabbricato (foto 114) che catastralmente risulta assegnato alla particella 429, non oggetto del procedimento in esame.

Il locale è il terzo dalla strada vicina ed è contrassegnato con il numero civico n°2 (fotografia 119).

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 151, sub.8 cat. C/2, classe 5, consistenza 36 m², superficie catastale 36 m², rendita 81,81 euro.

2.22.2 Descrizione Immobile

L'immobile è un locale seminterrato ubicato sotto il fabbricato direzione, realizzato con muratura portante, l'immobile esternamente è in stato di abbandono, internamente ha subito qualche intervento di manutenzione mantenendo la conformazione originaria (fotografie 120, 121).

Dal portone di ingresso in legno, si ha l'accesso all'immobile costituito da un unico locale inutilizzato al momento del sopralluogo.

Lo stato d'uso del locale è carente, le murature richiedono interventi di manutenzione, gli infissi sono degradati, non esiste alcun impianto tecnologico funzionante.



2.22.3 Pertinenze ed accessori

Il locale non ha alcuna pertinenza, da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.22.4 Superfici

Da quanto rilevabile dalla planimetria catastale, la superficie lorda dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 54,00 m².

Come meglio evidenziato nel successivo capitolo 12, considerando il locale come pertinenza di civile abitazione, la superficie commerciale è valutabile considerando un adeguato coefficiente correttivo del 25% ed è pari a 14,00 m².

La superficie calpestabile del locale è pari a circa 38,00 m².

2.22.5 Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa allegato l'immobile confina a nordovest con il lotto n°21 (foglio 6 part.151 sub.7), a sudovest con la particella 429 non oggetto del procedimento in esame, a nordest con il terrapieno a sudest con il lotto n°23 (foglio 6 part.151 sub.9).

2.22.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.23 Lotto 23 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 9

2.23.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un locale seminterrato dell'edificio ex Direzione Miniera di Cortoghiana.

L'immobile ha accesso dal piazzale sterrato che fiancheggia il fabbricato (foto 114) che catastalmente risulta assegnato alla particella 429, non oggetto del procedimento in esame.

Il locale è il secondo dalla strada vicina e non è contrassegnato da nessun numero civico (fotografia 122).

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 151, sub.9 cat. C/2, classe 5, consistenza 48 m², superficie catastale 48 m², rendita 109,08 euro.

2.23.2 Descrizione Immobile

L'immobile è un locale seminterrato ubicato sotto il fabbricato direzione, simile a quelli descritti in precedenza, l'immobile esternamente è in stato di abbandono, mentre internamente è stato parzialmente ristrutturato, mantenendo però la conformazione originaria (fotografie 123, 124).

Dal portone di ingresso in legno, si ha l'accesso all'immobile costituito da un unico locale utilizzato come officina meccanica-carrozzeria al momento del sopralluogo.

Nella parete laterale destra (dall'ingresso) è stata realizzata un apertura di comunicazione con il locale adiacente di cui al successivo lotto n°24 (foglio 6 particella 151 subalterno 10) con il quale di fatto costituisce attualmente un unica unità immobiliare.

Nella planimetria catastale, analogamente al locale gemello di cui al lotto 21 precedente, è indicata la presenza di un cavedio che si sviluppa dietro la muratura di chiusura posteriore. Nel corso del sopralluogo l'apertura d'accesso è stata riscontrata murata pertanto al momento l'accesso al cavedio è precluso.

Lo stato d'uso del locale è tale da permettere lo svolgimento di attività produttive, pur con necessità di manutenzione ai componenti edilizi, tuttavia non sono evidenti segni di degrado delle murature; gli infissi andrebbero sostituiti. E' installato un nuovo impianto elettrico realizzato esternamente alle

pareti, non dotato di dichiarazione di conformità. Non sono presenti servizi igienici.

2.23.3 Pertinenze ed accessori

Il locale non ha alcuna pertinenza, da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig. _____, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.23.4 Superfici

Da quanto rilevabile dalla planimetria catastale, la superficie lorda dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 73,00 m². Come meglio evidenziato nel successivo capitolo 12, considerando il locale come pertinenza di civile abitazione, la superficie commerciale è valutabile considerando un adeguato coefficiente correttivo come da tabella seguente:

Superficie lorda piano semint.	73,0 m ²	25%	18,25 m ²
Superficie stimata cavedio	23,0 m ²	10%	2,30 m ²
	m ²	0%	- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		21,00 m²
Superficie calpestabile (escluso cavedio)	B		51,00 m²

Si precisa che i coefficienti correttivi tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti.

La superficie calpestabile del locale (escluso cavedio) è pari a 51,00 m².

2.23.5 Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa allegato l'immobile confina a nordovest con il lotto n°20 (foglio 6 part.151 sub.8), a sudovest con la particella 429 non oggetto del procedimento in esame, a nordest con il terrapieno a sudest con il lotto n°24 (foglio 6 part.151 sub.10).

2.23.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.24 Lotto 24 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 10

2.24.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un locale seminterrato dell'edificio ex Direzione Miniera di Cortoghiana.

L'immobile ha accesso dal piazzale sterrato che fiancheggia il fabbricato (foto 114) che catastralmente risulta assegnato alla particella 429, non oggetto del procedimento in esame.

Il locale è il primo dalla strada vicina ed è contrassegnato dal numero civico n°1 (fotografia 126).

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 151, sub.9 cat. C/2, classe 5, consistenza 121 m², superficie catastale 121 m², rendita 274,96 euro.

2.24.2 Descrizione Immobile

L'immobile è un locale seminterrato ubicato sotto il fabbricato direzione, simile a quelli descritti in precedenza, l'immobile esternamente è in stato di abbandono, mentre internamente è stato parzialmente ristrutturato, mantenendo però mantenendo la conformazione originaria (fotografie 127, 128).

L'originale portone di ingresso in legno è stato sostituito da qualche anno con una serranda scorrevole metallica che permette l'ingresso al locale costituito da unico ambiente utilizzato come officina meccanica-carrozzeria al momento del sopralluogo.

Nella parete laterale sinistra (dall'ingresso) è stata realizzata un apertura di comunicazione con il locale adiacente di cui al precedente lotto n°23 (foglio



Si precisa che i coefficienti correttivi tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti.

La superficie calpestabile del locale (escluso cavedio) è pari a 30,00 m².

2.24.5 Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa allegato l'immobile confina a nordovest e sudest con il lotto n°23 (foglio 6 part.151 sub.9), a sudovest con la particella 429 non oggetto del procedimento in esame, a nordest con il terrapieno.

2.24.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

Edificio Capannone 515 Lotti 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31

I lotti in esame fanno parte di un unico edificio, un capannone composto da vari corpi di fabbrica a più livelli edificato nelle vicinanze dei capannoni descritti nei precedenti lotti n° 16 e 17.

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
25	CORTOGHIANA MAPP.515	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	1	C/2	T	1903 mq	1/2	250-12
26		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	3	A/10	T	5 V	1/2	250-12
27		CARBONIA	LOC. CORTOGHIANA	NCEU	6	515	6	C/3	T	289 mq	1/2	250-12
28		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	7	C/2	S1	107 mq	1/2	250-12
29		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	8	C/3	S1	179 mq	1/2	250-12
30		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	9	C/3	T	386 mq	1/2	250-12
31		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	10	C/3	T	287 mq	1/2	250-12

Come anticipato al paragrafo 0.4, gli immobili distinti al NCEU al foglio 6 part. 515 subalterni 1, 3, 6, 7 e 8, sono oggetto di vendita con altro procedimento di esecuzione immobiliare, il n°376-2006.

Pertanto le attività peritali sugli immobili in Carbonia loc. Cortoghiana miniera distinti in catasto al foglio 6 part. 515 subalterni 1, 3, 6, 7 e 8 e in

Muravera foglio 1 part. 1282 sono state sospese in quanto già eseguite nell'ambito di altro procedimento.

Pur facendo parte dello stesso edificio, non sono interessati dal procedimento di esecuzione immobiliare n°376-2006 gli immobili di cui ai subalterni 9 e 10, per i quali le attività peritali verranno completate come riportato nel seguito.

2.25 Lotto 25 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 1

2.25.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 515, sub.1 cat. C/2, classe 1, consistenza 1903 m², superficie catastale 2022 m², rendita 2.162,21 euro.

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

2.25.2 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

2.26 Lotto 26 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 3

2.26.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 515, sub.1 cat. A/10, classe U, consistenza 5 V, superficie catastale 82 m², rendita 1.162,03 euro.

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

2.26.2 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

2.27 Lotto 27 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 6**2.27.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali**

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 515, sub.6 cat. C/3, classe 4, consistenza 289 m², superficie catastale 300 m², rendita 910,46 euro.

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

2.27.2 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

2.28 Lotto 28 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 7**2.28.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali**

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 515, sub.6 cat. C/2, classe 5, consistenza 107 m², superficie catastale 122 m², rendita 243,15 euro.

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

2.28.2 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

2.29 Lotto 29 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 8**2.29.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali**

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 515, sub.6 cat. C/3, classe 1, consistenza 179 m², superficie catastale 205 m², rendita 342,05 euro.

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

2.29.2 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

2.30 Lotto 30 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 9

2.30.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito un corpo di fabbrica facente parte di un edificio su più livelli edificato nell'area ex mineraria di Cortoghiana, nelle vicinanze dei vecchi fabbricati industriali precedentemente descritti come lotti n°16 e n°17 e contiguo al lotto n°31 descritto nel seguito.

La parte di capannone costituente il lotto in esame non è accessibile da pubblica via, l'ingresso è possibile solo passando da un lotto di terreno non compreso nel procedimento in esame. Il bene non è contrassegnato da alcun riferimento, l'identificazione è possibile solo attraverso l'estratto di mappa.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 515, sub.9 cat. C/3, classe 4, consistenza 386 m², superficie catastale 429 m², rendita 1.216,05 euro.

2.30.2 Descrizione Immobile

L'immobile è la parte terminale verso sudovest del primo fabbricato sulla strada da Cortoghiana posto subito a destra dopo il monumento al minatore venendo dalla S.S.126.

L'edificio, presumibilmente un vecchio fabbricato utilizzato della vecchia miniera di Cortoghiana, è stato oggetto di relativamente recente ristrutturazione ma al momento del sopralluogo si presentava abbandonato da tempo (fotografie 129, 130).

L'immobile ha pianta irregolare con sezioni a diverse altezze, ed è realizzato con struttura in cls e solai in laterocemento, le murature di tamponamento sono in laterizio.

Il capannone è diviso essenzialmente in due zone, la prima, più grande si presenta come un unico locale di altezza max pari a 5,4 m, con due file di pilastri ed una zona tramezzata nelle vicinanze dell'ingresso a ricavare tre locali servizio ed uno spogliatoio, oltre ad una zona ufficio (fotografie 131, 132, 133, 134).

La seconda zona è collegata con due porte sulla muratura laterale e sostanzialmente si presenta come un unico locale di altezza costante 3,6 m a pianta rettangolare con una parziale tramezzatura che divide il locale in due parti pressoché uguali (fotografie 135, 136).

Anche se le opere di ristrutturazione sono relativamente recenti, l'immobile risente del prolungato stato di abbandono, sono evidenti tracce di umidità nelle murature e sono numerosi i punti in cui l'intonaco ha ceduto.

Sono visibili infiltrazioni dal solaio con diversi punti di distacco dell'intonaco dal soffitto.

Gli infissi esterni, non oggetto delle opere di ristrutturazione sono ancora gli originali del fabbricato e sono privi di vetro in più punti, gli infissi interni non sono installati, la porta d'accesso vetrata è stata danneggiata da vandali.

Nei bagni i sanitari installati sono danneggiati, mancano gli accessori e l'impianto idraulico non è stato completato.

Solo la pavimentazione in battuto di cemento si presenta in buone condizioni; l'impianto elettrico è stato eseguito solo parzialmente e non è funzionante, non esiste alcun impianto tecnologico funzionante.

2.30.3 Pertinenze ed accessori

Il locale non ha alcuna pertinenza, in caso di vendita sarà necessario provvedere ad istituire una servitù di passaggio attraverso proprietà non interessate dai procedimenti di cui all'incarico ricevuto.

2.30.4 Superfici

La superficie lorda dell'immobile oggetto della consulenza è pari a 429,00 m², la superficie calpestabile è pari a circa 386,00 m².

2.30.5 Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa allegato l'immobile confina a nordovest, sudovest, sudest con il terreno distinto al foglio 6 particella 548, non oggetto del procedimento in esame e a nordest con il lotto n°31 (foglio 6 part.515 sub.10).

2.30.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.31 Lotto 31 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 10

2.31.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito un corpo di fabbrica facente parte di un fabbricato su più livelli edificato nell'area ex mineraria di Cortoghiana, nelle vicinanze dei vecchi fabbricati industriali precedentemente descritti come lotti n°16 e n°17 e contiguo al lotto 30 descritto in precedenza.

La parte di capannone costituente il lotto in esame non è accessibile da pubblica via, l'ingresso è possibile solo passando da un lotto di terreno non compreso nel procedimento in esame. Il bene non è contrassegnato da alcun riferimento, l'identificazione è possibile solo attraverso l'estratto di mappa.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 515, sub.10 cat. C/3, classe 4, consistenza 287 m², superficie catastale 294 m², rendita 904,16 euro.

2.31.2 Descrizione Immobile

L'immobile è adiacente al lotto 30 e con questo costituisce la parte terminale verso sudovest del primo fabbricato sulla strada da Cortoghiana posto subito a destra dopo il monumento al minatore venendo dalla S.S.126.

L'edificio, presumibilmente un vecchio fabbricato utilizzato della vecchia miniera di Cortoghiana, è stato oggetto di relativamente recente ristrutturazione ma al momento del sopralluogo si presentava in totale abbandono (fotografia 137) ingombro di vecchi mobili e rifiuti vari.

L'immobile ha pianta rettangolare con sezioni a diverse altezze, ed è realizzato con struttura in cls e solai in laterocemento, le murature di tamponamento sono in laterizio.

Il capannone presenta due file di pilastri con la parte centrale ad altezza 5,35 e le campate laterali a 3,70 m di luce.

Catastalmente il bene comprende parte del corpo di fabbrica dell'immobile accatastato con il subalterno 1, tuttavia la divisione reale degli ambienti è differente e non vi è corrispondenza con le divisioni catastali indicate come riportato nella planimetria rilevata.

Lo stato dei componenti edilizi è fatiscente, manca il portone di ingresso, gli infissi non sono installati e le aperture sono cieche con lamiera, il piccolo locale servizio è privo di tutti i sanitari (fotografia 140).

I pavimenti le murature ed i solai sono degradati, non esiste alcun impianto tecnologico funzionante.

2.31.3 Pertinenze ed accessori

Il locale non ha alcuna pertinenza, in caso di vendita sarà necessario provvedere ad istituire una servitù di passaggio attraverso proprietà non interessate dai procedimenti di cui all'incarico ricevuto.

2.31.4 Superfici

Non considerando le superfici che catastalmente non competono all'immobile (circa 57,00 m²), la superficie lorda è pari a 290,00 m², la superficie calpestabile è pari a circa 263,00 m².

2.31.5 Confini

Dall'esame dell'estratto di mappa allegato l'immobile confina a, sudovest con il lotto n°30 (foglio 6 part.515 sub.9), a nordest con il lotto n°23 (foglio 6 part.515 sub.1) a sudest e nordovest con il terreno distinto al foglio 6 particella 548, non oggetto del procedimento in esame.

2.31.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.32 Lotto 32 S.Anna Arresi loc. Porto Pinetto - foglio 14 part. 56

L'immobile è una villetta con annesso giardino in località Porto Pinetto nel comune di Sant'Anna Arresi.

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
32	-	S.ANNA ARRESI	LOC.PORTO PINO	NCEU	14	56		A/2			1/1 BOI M.	32-14

2.32.1 Dati identificativi dell'Immobile e dati catastali attuali

Il lotto è costituito da un edificio singolo, edificato ai bordi dell'area demaniale sulla riva del mare in località Porto Pinetto. L'edificio è distinto dal numero civico n°47 e sorge leggermente a nord della frazione di Porto Pino, raggiungibile solo tramite strada sterrata senza nome. Le coordinate geografiche sono: latitudine 38°58'34.13" nord, longitudine 8°34'41.58" est.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 14, part. 56, nessun subalterno, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 V, superficie catastale totale 92 m², totale escluse aree scoperte 85 m², rendita 192,12 euro.



I pavimenti sono realizzati in piastrelle in gres di varie tipologie e dimensioni, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sempre in legno con vetro semplice dotati di persiane in ferro con funzione antintrusione.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, piatto doccia e vaso, tutti in buone condizioni, è piastrellato ad altezza di circa 2 m e dotato di componenti di buona qualità.

Le murature perimetrali non presentano traccia di umidità, i tramezzi interni sono in muratura con intonaci e tinteggiature in buone condizioni.

L'impianto elettrico è in discreto stato come l'impianto idrico ma non risultano disponibili le dichiarazioni di conformità o rispondenza. Non è presente nessun impianto di climatizzazione estiva e invernale.

2.32.3 Pertinenze ed accessori

E' pertinenza dell'immobile l'ampio terreno a pianta rettangolare. Da quanto emerso nel corso dei sopralluoghi, sentito il proprietario Sig.

, non è stato costituito alcun condominio pertanto l'uso delle pertinenze comuni non è regolamentato quindi l'immobile si intende totalmente autonomo senza alcun vincolo.

2.32.4 Superfici

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della consulenza risulta pari a 127,00 m² come riportato nella tabella seguente:

Superficie lorda piano terra	76,00 m ²	100%	76,00 m ²
Veranda coperta	23,00 m ²	100%	23,00 m ²
Seminterrato	8,00 m ²	25%	2,00 m ²
Terreno	76,00 m ²	10%	7,60 m ²
Terreno eccedente la sup.lorda p.t.	899,00 m ²	2%	17,98 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		127,00 m²
Superficie calpestabile	B		58,00 m²

Si precisa che i coefficienti correttivi tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti.

La superficie calpestabile è pari a circa 58,00 m².

2.32.5 Confini

L'immobile confina ad nordovest con altra proprietà, a sudovest con il demanio marittimo, a nordest e sudest con altre proprietà.

2.32.6 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 planimetria catastale

Allegato 5 planimetria rilevata

2.33 Lotto 33 Muravera via Carducci – mapp. 1155-1158-1282

I riferimenti catastali citati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale via Carducci (mappali 1155 e 1158) ed un lotto di terreno su cui è stato edificato un fabbricato (mappale 1282).

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
33	-	MURAVERA	VIA CARDUCCI	TERRENI	1	1155-1158	1282				1/5 B01 M.	32-14

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

2.29.2 Allegati

Allegato 2 visura catastale

Allegato 3 estratto di mappa

Allegato 3 planimetrie catastali

3.0 IN MERITO AL PUNTO N° 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'identificazione 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)

3.1 Lotto 1 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 4346

L'immobile è compreso sia nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12, sia nell'atto del febbraio 2014 relativo al procedimento 34-14.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) via Dalmazia catasto terreni, foglio 28 mappale 4346 consistenza 750 mq. Quota 1/2'.*

L'atto del 2014 comprende: *'...seguenti immobili in Comune di Carbonia, via Dalmazia – catasto terreni F.28 Mapp.4346 (quota 1/2 ... 1/2)'.*

I dati indicati in entrambi gli atti del pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto in Catasto terreni al foglio 28, Part. 4346, classe incolto, superficie ha 07.50. e corrisponde all'area antistante il fabbricato identificabile con precisione con l'ausilio dell'estratto di mappa catastale.

3.2 Lotto 2 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 18

L'immobile è compreso sia nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12, sia nell'atto del febbraio 2014 relativo al procedimento 34-14.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) via Dalmazia catasto fabbricati, foglio 28 mappale 7635 subalterno 18 cat. C/1 piano T consistenza 222 mq. Quota 1/2'.*

L'atto del 2014 indica: *'...seguenti immobili in Comune di Carbonia, via Dalmazia – catasto fabbricati F.28 Mapp.7635 sub.18 cat. C/1 (quota 1/2)'.*

I dati indicati in entrambi gli atti del pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 18, cat. C/1, classe 9, consistenza 222 mq, superficie catastale totale 240 mq, rendita 2.889,27 euro. Piano terra.

Il lotto è costituito da un locale commerciale al piano terra dell'edificio, prospiciente la via Dalmazia, senza numero civico, ultimo ingresso dell'edificio a destra rispetto al portone d'accesso indicato con il numero 61.

3.3 Lotto 3 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 22

L'immobile è compreso sia nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12, sia nell'atto del febbraio 2014 relativo al procedimento 34-14.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) via Dalmazia catasto fabbricati, foglio 28 mappale 7635 subalterno 22 cat. C/1 piano T consistenza 149 mq. Quota 1/2'.*

L'atto del 2014 indica: *'...seguenti immobili in Comune di Carbonia, via Dalmazia – catasto fabbricati F.28 Mapp.7635 sub.22 cat. C/1 (quota 1/2)'.*



Il lotto è costituito da un locale uso uffici accessibile dal civico n°61, piano primo porta d'accesso sul corridoio a destra salendo le scale in posizione frontale alla fine del corridoio. Nessun interno indicato.

3.5 Lotto 5 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 25

L'immobile è compreso sia nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12, sia nell'atto del febbraio 2014 relativo al procedimento 34-14.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) via Dalmazia catasto fabbricati, foglio 28 mappale 7635 subalterno 25 cat. B/4 Piano 1 consistenza 270 mc. Quota 1/2'.*

L'atto del 2014 indica: *'...seguenti immobili in Comune di Carbonia, via Dalmazia – catasto fabbricati F.28 Mapp.7635 sub.25 cat. B/4 (quota 1/2 1/2)'.*

I dati indicati in entrambi gli atti del pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 25, cat. B/4, classe U, consistenza 270 m³, superficie catastale totale 90 m², rendita 376,50 euro. Piano primo.

Il lotto è costituito da un locale uso uffici accessibile dal civico n°61, piano primo, porta di fronte, salendo dal vano scale. Nessun interno indicato.

3.6 Lotto 6 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 26

L'immobile è compreso sia nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12, sia nell'atto del febbraio 2014 relativo al procedimento 34-14.



I dati indicati in entrambi gli atti del pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 28, cat. B/4, classe U, consistenza 270 m³, superficie catastale totale 90 m², rendita 376,50 euro. Piano secondo.

Il lotto è costituito da un locale uso uffici accessibile dal civico n°61, piano secondo, porta di fronte, salendo dal vano scale. Nessun interno indicato.

3.8 Lotto 8 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 30

L'immobile è compreso sia nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12, sia nell'atto del febbraio 2014 relativo al procedimento 34-14.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) via Dalmazia catasto fabbricati, foglio 28 mappale 7635 subalterno 30 cat. A/10 Piano 2 consistenza 3,5 v. Quota 1/2'.*

L'atto del 2014 comprende: *'...seguenti immobili in Comune di Carbonia, via Dalmazia – catasto fabbricati F.28 Mapp.7635 sub.30 cat. A/10 (quota 1/2 1/2).'*

I dati indicati in entrambi gli atti del pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 30, cat. A/10, classe U, consistenza 3,5 V, superficie catastale totale 83 mq, rendita 813,42 euro. Piano secondo.

Il lotto è costituito da un locale uso uffici accessibile dal civico n°61, piano secondo porta d'accesso tramite il corridoio a destra salendo le scale in posizione frontale alla fine del corridoio. Nessun interno indicato.

3.9 Lotto 9 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 31

L'immobile è compreso sia nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12, sia nell'atto del febbraio 2014 relativo al procedimento 34-14.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) via Dalmazia catasto fabbricati, foglio 28 mappale 7635 subalterno 31 cat. B/4 Piano 2 consistenza 230 mc. Quota 1/2'.*

L'atto del 2014 indica: *'...seguenti immobili in Comune di Carbonia, via Dalmazia – catasto fabbricati F.28 Mapp.7635 sub.31 cat. B/4 (quota 1/2 1/2)'.*

I dati indicati in entrambi gli atti del pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 7635, subalterno 31, cat. B/4, classe U, consistenza 230 m³, superficie catastale totale 230 m², rendita 320,72 euro. Piano secondo.

Il lotto è costituito da un locale uso uffici accessibile dal civico n°61, secondo piano porta d'accesso tramite il corridoio a destra salendo le scale porta a sinistra. Nessun interno indicato.

3.10 Lotto 10 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 21

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento febbraio 2014 relativo al procedimento 34-14.





Trexenta 5 catasto fabbricati, foglio 28 mappale 1726 subalterno 9 cat. A/3 Piano 1 consistenza 5,5 v. Quota 1/1'.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 1726, subalterno 9, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 V, superficie catastale totale 157 m², totale escluse aree scoperte 137 m², rendita 340,86 euro. Piano primo.

Il lotto è un appartamento al piano primo accessibile tramite il corpo scale a servizio dell'edificio, ingresso dal civico n°5 della via Trexenta. Porta a destra dal pianerottolo primo piano.

3.15 Lotto 15 Carbonia via Trexenta 5 - foglio 28 part. 1726 sub. 10

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) via Trexenta 5 catasto fabbricati, foglio 28 mappale 1726 subalterno 10 cat. D/8 Piano T. Quota 1/1'.*

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 28, Part. 1726, subalterno 10, cat. D/8, rendita 5.381,48 euro. Piano terra.

Il lotto è un locale commerciale con annessa officina al piano terra accessibile direttamente tramite i cinque ingressi sulla via Trexenta distinti dai civici 3, 7 e 9, oltre che dal passo carraio al n°1. E' possibile inoltre l'accesso al cortile posteriore dalla via Lombardia distinto con il civico n°2.

NOTA: Si segnala un incongruenza tra l'area indicata nella planimetria catastale e l'area effettiva rilevata. L'area catastale risulta inferiore allo spazio utilizzabile come evidenziato nella planimetria rilevata.

3.16 Lotto 16 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 136

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc. Miniera catasto terreni, foglio 6 mappale 136 consistenza 460 mq. Quota 1/2'.*

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto terreni al foglio 6, Part. 136, fabbricato urbano d'accertare, superficie ha 04.60, rendita non indicata.

Il lotto è costituito un fabbricato industriale in abbandono non contrassegnato da alcun riferimento e senza ingresso diretto da pubblica via.

L'immobile è identificabile con l'ausilio dell'estratto di mappa catastale.

3.17 Lotto 17 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 137

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc. Miniera catasto terreni, foglio 6 mappale 137 consistenza 1.295 mq. Quota 1/2'.*

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto terreni al foglio 6, Part. 137, fabbricato urbano d'accertare, superficie ha 12.95, rendita non indicata..

Il fabbricato costituente il lotto è un vecchio edificio minerario in abbandono, accessibile dalla pubblica via identificato dal numero civico 35.

3.18 Lotto 18 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 139

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc. Miniera catasto terreni, foglio 6 mappale 139 consistenza 110 mq. Quota 1/2'.*

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto terreni al foglio 6, Part. 139, fabbricato urbano d'accertare, superficie ha 01.10, rendita non indicata.

Il lotto è costituito un fabbricato industriale in abbandono non contrassegnato da alcun riferimento senza ingresso diretto da pubblica via.

L'immobile è identificabile con l'ausilio dell'estratto di mappa catastale.

3.19 Lotto 19 Loc. Cortoghiana Miniera- foglio 6 part. 151 sub. 4 e 5

Il lotto è costituito da due unità catastali compreso nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc. Miniera catasto fabbricati, foglio 6 mappale 151 sub. 4 cat. F/2. Quota 1/2'. e Loc. Miniera catasto fabbricati, foglio 6 mappale 151 sub. 5 cat. F/2. Quota 1/2'*

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°250/12

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 151, sub.4 e sub. 5 entrambi i subalterni riferiti a **fabbricato collabente**, rendita non indicata.

Il lotto è costituito dai due piani fuori terra dell'edificio ex Direzione Miniera di Cortoghiana, l'edificio ha accesso dalla pubblica via ed è identificato con il civico n°12.

3.20 Lotto 20 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 6

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc. Miniera catasto fabbricati, foglio 6 mappale 151 sub. 6 cat. C/2. Piano terra consistenza 111 mq Quota 1/2"*.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 151, sub.6 cat. C/2, classe 5, consistenza 111 m², superficie catastale non indicata, rendita 252,24 euro. Piano terra.

Il lotto è costituito da un locale seminterrato dell'edificio ex Direzione Miniera di Cortoghiana. L'immobile ha accesso dal piazzale sterrato che fiancheggia il fabbricato Il locale è contrassegnato con un numero civico, illeggibile, presumibilmente il n°4.

3.21 Lotto 21 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 7

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc.*



3.23 Lotto 23 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 9

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc. Miniera catasto fabbricati, foglio 6 mappale 151 sub. 9 cat. C/2. Piano terra consistenza 48 mq Quota 1/2"*.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 151, sub.9 cat. C/2, classe 5, consistenza 48 m², superficie catastale 48 m², rendita 109,08 euro. Piano terra.

Il lotto è costituito da un locale seminterrato dell'edificio ex Direzione Miniera di Cortoghiana. L'immobile ha accesso dal piazzale sterrato che fiancheggia il fabbricato Il locale non è contrassegnato da alcun il numero civico, l'accesso avviene dal secondo portone dalla strada.

3.24 Lotto 24 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 10

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc. Miniera catasto fabbricati, foglio 6 mappale 151 sub. 10 cat. C/2. Piano terra consistenza 121 mq Quota 1/2"*.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.



3.27 Lotto 27 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 6

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc. Miniera catasto fabbricati, foglio 6 mappale 515 sub. 6 cat. C/3. Piano terra consistenza 289 mq Quota 1/2"*.

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

3.28 Lotto 28 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 7

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc. Miniera catasto fabbricati, foglio 6 mappale 515 sub. 7 cat. C/2. Piano S1 consistenza 107 mq Quota 1/2"*.

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

3.29 Lotto 29 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 8

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento del giugno 2012 relativo al procedimento 250-12.

L'atto di pignoramento del 2012 riguarda *'Il pignoramento degli immobili in appresso descritti di proprietà di ... (tabellati n.d.r.) Loc. Miniera catasto fabbricati, foglio 6 mappale 515 sub. 8 cat. C/3. Piano S1 consistenza 179 mq Quota 1/2"*.

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.



L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 6, part. 515, sub.10 cat. C/3, classe 4, consistenza 287 m², superficie catastale 294 m², rendita 904,16 euro. Piano terra.

Il lotto è costituito un corpo di fabbrica facente parte di edificio un su più livelli. La parte di capannone costituente il lotto in esame non è accessibile da pubblica via, il bene non è contrassegnato da alcun riferimento, l'identificazione è possibile solo attraverso i documenti catastali.

3.32 Lotto 32 S.Anna Arresi loc. Porto Pinetto - foglio 14 part. 56

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento febbraio 2014 relativo al procedimento 34-14.

L'atto comprende: '*...i seguenti immobili in Comune di Sant'Anna Arresi, loc. Porto Pino ... catasto fabbricati F.14 Mapp.56 cat. A/2 (dati precedenti F.E/7, M.56 – NCT: F507 M.56) (quota 1/1*)'.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi ai riferimenti catastali attuali del bene e consentono la sua univoca identificazione.

L'indirizzo catastale non è Porto Pino come indicato ma Porto Pinetto, località contigua ma l'imprecisa descrizione non comporta nessun problema per l'identificazione.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 14, part. 56, nessun subalterno, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 V, superficie catastale totale 92 m², totale escluse aree scoperte 85 m², rendita 192,12 euro.

Il lotto è costituito da un edificio singolo, distinto dal numero civico n°47. Le coordinate geografiche sono: latitudine 38°58'34.13" nord, longitudine 8°34'41.58" est.

3.33 Lotto 33 Muravera via Carducci – mapp. 1155-1158-1282

L'immobile è compreso solo nell'atto di pignoramento febbraio 2014 relativo al procedimento 34-14.

L'atto comprende: '*...i seguenti immobili in Comune di Muravera, via Carducci ... catasto terreni F.1 Mapp.1155-1158-1282 (ex 1212 mq.290 ex 1214 mq.159) (quota 1/5)*.'

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.0 IN MERITO AL PUNTO N° 4

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

Tutti gli immobili oggetto di verifica sono catastalmente definiti e per tutti i fabbricati è presente nell'archivio dell'Agenzia del Territorio la planimetria catastale, con la sola eccezione dei lotti n°16, 17 e 18 (Cortoghiana Miniera) per i quali non è stato ancora accertato il fabbricato sovrastante il lotto (v. visure catastali all.2).

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi e quanto definito dalle planimetrie catastali, solo alcuni fabbricati sono conformi a quanto indicato nella planimetria catastale.

Altri presentano differenze minime non sostanziali, mentre per alcuni immobili le differenze richiedono l'aggiornamento del documento.

Gli immobili in tali condizioni sono i lotti n°13, 14 e 15 di via Trexenta ed il lotto n°31 (capannone loc. Cortoghiana foglio 6 part. 515 sub.10).

Per via Trexenta sarà necessario formalizzare il passaggio di un locale tra i lotti n°13 e n°14 (foglio 28 mapp.1726 sub. 8 e 9), oltre a definire la reale consistenza dell'area cortile posteriore per il lotto n°15 (foglio 28 mapp.1726 sub. 8 e 9).

Mentre per il lotto n°31 di Cortoghiana sarà necessario provvedere alla variazione catastale solo in caso di mantenimento dell'attuale divisione fisica, in alternativa è possibile mantenere lo stato definito catastalmente ripristinando le divisioni indicate sulla carta ma non realizzate.

Si riporta nella seguente tabella n°3 il riepilogo del confronto tra stato di fatto e dati catastali.

Si riportano nell'allegato 3 le planimetrie catastali e nell'allegato 5 quelle rilevate nel corso dei sopralluoghi in scala compatibile per provvedere alle

variazioni catastali, lo scrivente è disponibile a completare le operazioni qualora l'Ill.mo Sig. Giudice lo ritenga opportuno.

TABELLA 3: CONFORMITA' DATI CATASTALI

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Planimetria
1	DALMAZIA 61	CARBONIA	DALMAZIA	TERRENI	28	4346		
2		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	18	Conforme
3		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	22	Minime variazioni
4		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	24	Minime variazioni
5		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	25	Minime variazioni
6		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	26	Minime variazioni
7		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	28	Minime variazioni
8		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	30	Conforme
9		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	31	Minime variazioni
10		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	21	-
11		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	23	-
12		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	32	-
13	TREXENTA 5	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	8	Variazioni sostanziali
14		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	9	Variazioni sostanziali
15		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	10	Variazioni sostanziali
16	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	136		Mancante
17	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	137		Mancante
18	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	139		Mancante
19	EX DIREZIONE	CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	4	Minime variazioni
		CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	5	Minime variazioni
20		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	6	Conforme
21		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	7	Conforme
22		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	8	Conforme
23		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	9	Minime variazioni
24		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	10	Minime variazioni
25	CORTOGHIANA MAPP. 515	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	1	Attività sospese
26		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	3	Attività sospese
27		CARBONIA	LOC. CORTOGHIANA	NCEU	6	515	6	Attività sospese
28		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	7	Attività sospese
29		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	8	Attività sospese
30		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	9	Conforme
31		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	10	Variazioni sostanziali
32	-	S. ANNA ARRESI	LOC. PORTO PINO	NCEU	14	56		Conforme
33	-	MURAUVERA	VIA CARDUCCI	TERRENI	1	1155-1158-1282		Attività sospese

5.0 IN MERITO AL PUNTO N° 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

5.1 Edificio DALMAZIA 61 Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
1	DALMAZIA 61	CARBONIA	DALMAZIA	TERRENI	28	4346				750 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
2		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	18	C/1	T	222 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
3		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	22	C/1	T	149 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
4		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	24	A/10	1	3,5 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
5		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	25	B/4	1	250 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
6		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	26	A/10	1	10 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
7		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	28	B/4	2	270 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
8		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	30	A/10	2	3,5 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
9		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	31	B/4	2	230 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
10		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	21	BC	PT 1 2		1/2-1/2	32-14
11		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	23	BC	P1		1/2-1/2	32-14
12		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	32	BC	P2		1/2-1/2	32-14

L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Carbonia in zona B2.5, 'Zona di Completamento residenziale' – sottozona 'Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta 'sature', in Carbonia Centro Zona Ovest immediatamente a ridosso del nucleo di fondazione degli anni trenta.

Al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile è stata presentata domanda di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carbonia in data 11 novembre 2016.



Si ritiene comunque l'edificio urbanisticamente conforme a meno di minime differenze sanabili con gli strumenti vigenti senza oneri aggiuntivi.

5.2 Edificio TREXENTA 5 Lotti 13, 14, 15

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
13	TREXENTA 5	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	8	A/3	1	6 V	1/1	250-12
14		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	9	A/3	1	5,5 V	1/1	250-12
15		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	10	D/8	T	-	1/1	250-12

L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Carbonia in zona A2.1, 'Centro Storico' – sottozona 'Tessuti urbani modificati riconoscibili' all'interno del 'Centro Matrice' della Città di Carbonia.

Al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile è stata presentata domanda di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carbonia in data 11 novembre 2016.

A seguito ricerca presso gli uffici del Comune di Carbonia in Piazza Roma n.1 è stato possibile risalire alle pratiche edilizie descritte nel seguito in ordine cronologico.

Il primo nucleo degli immobili oggetto di verifica è stato edificato nel 1955 a seguito autorizzazione senza numero di protocollo del 18 gennaio 1955 relativa ad un fabbricato ad uso officina meccanica e sovrastanti abitazioni.

Il 20 marzo 1957 una seconda autorizzazione senza numero di protocollo è stata rilasciata per il fabbricato ad uso lavaggio automezzi.

In data 22 agosto 1957 è stata rilasciata l'autorizzazione a costruire un fabbricato per rigenerazione pneumatici con numero di protocollo 9761.

Il giorno 8 giugno 1968 è stata rilasciata la licenza edilizia n°5/6 per la realizzazione di un fabbricato industriale: capannone con strutture portanti in c.a. per deposito auto ed officina.



In data 27 settembre 1986 sono stati versati dal Sig. gli oneri di sanatoria pari a 599.000 lire.

In data 2 giugno 1988 con prot. 8073 il Comune di Carbonia richiedeva la documentazione integrativa per la chiusura della pratica ed il rilascio della concessione.

Poiché, da quanto emerso nel corso delle verifiche presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Carbonia, non è stata presentata la documentazione richiesta, il rilascio della concessione è sospeso, subordinato al perfezionamento della pratica.

Pertanto ad oggi gli immobili di cui ai lotti n°13, 14 e 15 (foglio 28 part. 1726 subalterni 8, 9 e 10 **non sono urbanisticamente conformi**.

Per il completamento della pratica è necessario procedere alla consegna della documentazione richiesta, qualora l'esame della stessa fosse positivo il rilascio della concessione in sanatoria potrà avvenire a costi trascurabili in quanto già versati gli oneri di sanatoria come da pratica presentata.

Qualora invece l'esame della documentazione integrativa rivelasse situazioni tali da non rendere possibile il rilascio della concessione (es. volumetrie in abuso differenti da quelle dichiarate) sarà necessario provvedere alla presentazione di una nuova domanda con necessità, visti i vincoli derivanti dall'appartenenza al centro matrice cittadino, di predisporre progetto ex novo come da procedure attuali con necessità di ottenere il parere favorevole degli uffici Regionali competenti.

Si stima che i costi per la regolarizzazione siano di circa 2.500,00 euro + iva per tutto l'immobile per oneri residui, spese rilascio concessione ed adeguamento documentazione catastale, mentre in caso di necessità di nuovo avvio dell'iter, i costi potranno essere definiti solo a seguito presentazione della documentazione per la valutazione degli oneri difficilmente stimabili in

questa sede, probabilmente superiori a 5.000,00 euro (costi progettazione inclusi).

Si precisa infine che la veranda coperta a servizio dell'immobile di cui al subalterno 8 (lotto 13) descritta nel capitolo precedente si prefigura come opera in abuso, non compresa nella richiesta di sanatoria citata.

L'opera è comunque facilmente alienabile, pertanto è possibile ripristinare le condizioni originali considerando un costo di circa 1.500,00 euro+iva.

Non sono disponibili i certificati di agibilità.

5.3 Edifici loc. CORTOGHIANA MINIERA Lotti 16, 17, 18

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
16	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	136				460 mq	1/2	250-12
17	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	137				1295 mq	1/2	250-12
18	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	139				110 mq	1/2	250-12

Gli immobili ricadono, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Carbonia in zona G.1A, 'Zona di Servizi generali' – sottozona 'Attrezzature di servizio (cultura, ricerca, Università in area "storico-conservativa.'

Al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile è stata presentata domanda di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carbonia in data 11 novembre 2016.

A seguito ricerca presso gli uffici del Comune di Carbonia in Piazza Roma n.1 non è stato possibile risalire alla pratica edilizia relativa agli edifici realizzati presumibilmente negli anni 30 dalla Società Carbonifera Sarda.

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo non sono evidenti modifiche successive o aumenti di volume o altro sugli immobili a meno della realizzazione di un corpo di fabbrica aggiunto sull'immobile di cui al lotto

n°17 (foglio 6 part.137) come dettagliato nel precedente capitolo e riportato nella planimetria rilevata con un aumento di volume pari a 190 m³ circa.

Le condizioni della struttura sono comunque fatiscenti e tali da consigliare comunque la demolizione.

Il costo dell'operazione si ritiene comunque marginale nell'ambito dei lavori necessari per la ristrutturazione dei fabbricati in caso di vendita.

Chiaramente, visto lo stato degli immobili, non sono disponibili i certificati di agibilità.

5.5 Edificio DIREZIONE Lotti 19, 20, 21, 22, 23, 24

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
19	EX DIREZIONE	CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	4	F/2			1/2	250-12
		CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	5	F/2			1/2	250-12
20		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	6	C/2	T	111 mq	1/2	250-12
21		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	7	C/2	T	46 mq	1/2	250-12
22		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	8	C/2	T	36 mq	1/2	250-12
23		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	9	C/2	T	48 mq	1/2	250-12
24		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	10	C/2	T	121 mq	1/2	250-12

Gli immobili ricadono, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Carbonia in zona G.1A, 'Zona di Servizi generali' – sottozona 'Attrezzature di servizio (cultura, ricerca, Università in area "storico-conservativa.'

Al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile è stata presentata domanda di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carbonia in data 11 novembre 2016.

A seguito ricerca presso gli uffici del Comune di Carbonia in Piazza Roma n.1 non è stato possibile risalire alla pratica edilizia relativa agli edifici realizzati presumibilmente negli anni 30 dalla Società Carbonifera Sarda.

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo non sono evidenti modifiche successive o aumenti di volume o altro sugli immobili rispetto alle condizioni originarie, a meno di opere interne che interessano solo una parte

dell'immobile, che comunque non alterano la struttura originaria e facilmente alienabili.

Visto lo stato degli immobili, non sono disponibili i certificati di agibilità.

5.6 Edificio Capannone 515 Lotti 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
25	CORTOGHIANA MAPP. 515	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	1	C/2	T	1903 mq	1/2	250-12
26		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	3	A/10	T	5 V	1/2	250-12
27		CARBONIA	LOC. CORTOGHIANA	NCEU	6	515	6	C/3	T	289 mq	1/2	250-12
28		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	7	C/2	S1	107 mq	1/2	250-12
29		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	8	C/3	S1	179 mq	1/2	250-12
30		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	9	C/3	T	386 mq	1/2	250-12
31		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	10	C/3	T	287 mq	1/2	250-12

Gli immobili ricadono, secondo le previsioni del vigente P.U.C. del Comune di Carbonia in zona G.1A, 'Zona di Servizi generali' – sottozona 'Attrezzature di servizio (cultura, ricerca, Università in area "storico-conservativa.'

Al fine di verificare la situazione urbanistica dell'immobile è stata presentata domanda di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carbonia in data 11 novembre 2016.

A seguito ricerca presso gli uffici del Comune di Carbonia in Piazza Roma n.1 sono state reperite le pratiche di cui alla concessione edilizia n°99-1997 e concessione in sanatoria n°10-1993, ma tali pratiche sono relative alla porzione di fabbricato di cui ai lotti 25, 26, 27, 28 e 29 già oggetto di altro procedimento di esecuzione immobiliare (376/06) per i quali le attività peritali sono state sospese.

Per gli immobili di cui ai lotti n°30 e 31 non compresi nel procedimento suddetto non è stato possibile risalire a nessuna pratica edilizia.

L'edificio comprendente le due zone è stato realizzato, unitamente ai restanti in zona, presumibilmente negli anni 30 dalla Società Carbonifera Sarda.



In data 20 settembre 2010 con prot. 8950 il Comune di Sant'Anna Arresi richiedeva la documentazione integrativa per la chiusura della pratica ed il rilascio della concessione.

Poiché, da quanto emerso nel corso delle verifiche presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Sant'Anna Arresi, non è stata presentata la documentazione richiesta, il rilascio della concessione è subordinato al perfezionamento della pratica.

Pertanto ad oggi l'immobile di cui al lotto n°32 (foglio 14 part. 56) **non è urbanisticamente conforme.**

Per il completamento della pratica è necessario procedere alla consegna della documentazione richiesta, qualora l'esame della stessa fosse positivo il rilascio della concessione in sanatoria potrà avvenire a costi trascurabili stimati inferiori a 500,00 euro in quanto già versati gli oneri di sanatoria come da pratica presentata.

Per l'immobile in esame non è disponibile il certificato di agibilità.

5.8 Lotto 33 Muravera via Carducci – mapp. 1155-1158-1282

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
33	-	MURAVERA	VIA CARDUCCI	TERRENI	1	1155-1158	1282				1/5 B01 M.	32-14

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

6.0 IN MERITO AL PUNTO N° 6

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

Tutti i beni inseriti negli atti di pignoramento sono immobili accatastati separatamente e pertanto già costituenti lotti di vendita autonomi e come tali sono stati considerati nell'elaborazione della presente relazione tecnica.

Fa eccezione l'edificio ex Direzione in Cortoghiana di cui al lotto n°19 che, a causa della conformazione dell'edificio, comprende due unità catastali i fogli 6 particelle 151 subalterni n°4 e n°5.

Tutti i restanti immobili formano lotti di vendita autonomi associati all'unità catastale come riportato nella precedente tabella n°1 pagina 4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I beni pignorati pro quota sono già divisi in lotti corrispondenti alle unità catastali e, per conformazione e problematiche di accesso, non sono ulteriormente divisibili in natura e sono stati pertanto considerati nella valutazione di cui ai seguenti capitoli per l'intero.

Relativamente ai lotti in esame, si cita l'atto di 'DIVISIONE SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA' di cui al precedente paragrafo 1.3.4.2, (Trascrizione del 13 maggio 2003 Cas. 19916 Art.15214) a rogito Notaio Giovanni Rosetti in cui si effettua la divisione dei lotti in Carbonia così sintetizzata:

(in divisione dei beni) acquisisce la piena proprietà degli immobili in Carbonia loc. Cortoghiana Miniera, distinti al: foglio 6 mappale 151 sub.4, sub.5, sub.6, sub.7, sub.8, sub.9, sub.10; foglio 6 mappale 136, foglio 6 mappale 137, foglio 6 mappale 139. Cede la piena proprietà degli immobili in Carbonia loc. Cortoghiana Miniera, distinti al: foglio 6 mappale 410 (ex 410/A); foglio 6 mappale 410 (ex 409/B); foglio 6 mappale 515 sub.1, sub.2, sub.3, sub.4, sub. 5. Le parti condividenti hanno convenuto che l'efficacia della divisione sia posta sotto condizione sospensiva dell'ottenimento del consenso da parte dei creditori iscritti e comunque di terzi aventi diritto.

In caso di mantenuta efficacia dell'atto, per il quale il Notaio Dott. Gianmassimo Sechi che ha curato la relazione notarile depositata al procedimento precisa che 'non risultano pubblicate annotazioni a margine della presente divisione', la proprietà degli immobili di cui ai lotti da °16 a n°24 compresi sarebbe del Sig. _____ per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra _____.

Altrettanto, sempre per effetto dell'atto citato la proprietà degli immobili di cui ai lotti dal n°25 al n°31 sarebbe al 100% del Sig. _____, pertanto non più di interesse del procedimento in esame.

NOTA: I lotti dal n°16 al n°29 compresi sono oggetto di altro procedimento di esecuzione immobiliare, il n°376-06.

7.4 S.Anna Arresi loc. Porto Pinetto - Lotto 32

L'immobile costituente il lotto è di proprietà della Sig.ra
ed è oggetto di pignoramento con il procedimento n°32-14 per l'intero.

7.8 Muravera via Carducci – Lotto 33

Per effetto dell'atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Fadda trascritto il 1-10-2003 (v.par. 1.5.4.1) la Sig.ra ha ceduto la propria quota, pertanto la stessa non è più proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento.

NOTA: atto non citato nella relazione Notarile depositata agli atti. Per effetto di tale compravendita la Sig.ra non risulta più proprietaria del bene pignorato dal 1 ottobre 2003.

8.0 IN MERITO AL PUNTO N° 8

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

8.1 Lotto 1 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 4346

L'immobile oggetto di consulenza è un lotto di terreno sito nel Comune di Carbonia (CI), prospiciente la via Dalmazia, non occupato essendo il tratto di marciapiede compreso tra la via Dalmazia e le pareti del fabbricato.

8.2 Lotto 2 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 18

Il lotto è costituito da un locale commerciale al piano terra dell'edificio, prospiciente la via Dalmazia da cui si ha l'accesso tramite il lotto 1 precedentemente descritto.

L'immobile pur libero al momento del sopralluogo è soggetto ad un contratto di comodato gratuito stipulato tra il Sig. _____ e la Sig.ra _____
e la _____ con sede in _____ via _____
n° PI _____ in persona del suo legale rappresentante Sig. _____

Il contratto ha decorrenza 2-1-2013 senza determinazione di durata secondo l'art. 1810 c.c.

Si riporta copia del contratto nell'allegato 6

8.3 Lotto 3 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 22

Il lotto è costituito da un locale commerciale al piano terra dell'edificio, prospiciente la via Dalmazia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it









8.14 Lotto 19 Loc. Cortoghiana Miniera-foglio 6 part. 151 sub.4 e 5

Il fabbricato costituente il lotto, corrispondente all'edificio ex Direzione, piani terra e primo, risultava inutilizzato al momento del sopralluogo e non utilizzabile visto lo stato fatiscente dello stesso.

Da quanto avuto modo di verificare non vi è nessuna evidenza di utilizzo a fini commerciali o produttivi.

Da quanto comunicato dal Sig. _____, nessun contratto di locazione è attivo per l'immobile.

8.15 Lotto 20 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub.6

A causa dell'impossibilità di accesso per porta bloccata l'immobile non è stato visionato all'interno ma, da quanto avuto modo di constatare, è palese l'inutilizzo dello stesso da parecchi anni.

Da quanto comunicato dal Sig. _____, nessun contratto di locazione è attivo per l'immobile.

8.16 Lotto 21 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub.7

L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato come locale cantina ingombro di materiali di risulta, senza nessuna evidenza di utilizzo a fini commerciali o produttivi.

Da quanto comunicato dal Sig. _____, nessun contratto di locazione è attivo per l'immobile.

8.17 Lotto 22 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub.8

L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato come locale cantina ingombro di materiali di risulta, senza nessuna evidenza di utilizzo a fini commerciali o produttivi.

Da quanto comunicato dal Sig. _____, nessun contratto di locazione è attivo per l'immobile.

8.18 Lotti 23-24 Loc. Cortoghiana Miniera – f. 6 part. 151 sub.9-10

I due locali cantina costituenti i lotti n°23 e n°24 sono utilizzati congiuntamente ed attrezzati come officina meccanica.

Da quanto avuto modo di verificare non vi è nessuna evidenza di utilizzo a fini commerciali o produttivi.

Da quanto comunicato dal Sig. _____, i locali sono utilizzati dai nipoti a scopo non commerciale, nessun contratto di locazione è attivo per gli immobili.

8.20 S.Anna Arresi loc. Porto Pinetto - Lotto 32

L'immobile costituente il lotto viene utilizzato come casa vacanze dalla famiglia dei Sigg.ri _____ e _____, da quanto comunicato dal Sig. _____, nessun contratto di locazione è attivo per l'immobile.

8.21 Lotto 33 Muravera via Carducci – mapp. 1155-1158-1282

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

9.0 IN MERITO AL PUNTO N° 9

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

Da quanto verificato nel corso delle operazioni peritali, non sussistono le condizioni indicate dal quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10.0 IN MERITO AL PUNTO N° 10

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).

10.1 Edificio DALMAZIA 61 Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
1	DALMAZIA 61	CARBONIA	DALMAZIA	TERRENI	28	4346				750 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
2		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	18	C/1	T	222 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
3		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	22	C/1	T	149 mq	1/2-1/2	250-12 e 34-14
4		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	24	A/10	1	3,5 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
5		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	25	B/4	1	250 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
6		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	26	A/10	1	10 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
7		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	28	B/4	2	270 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
8		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	30	A/10	2	3,5 V	1/2-1/2	250-12 e 34-14
9		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	31	B/4	2	230 mc.	1/2-1/2	250-12 e 34-14
10		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	21	BC	PT 1 2		1/2-1/2	32-14
11		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	23	BC	P1		1/2-1/2	32-14
12		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	32	BC	P2		1/2-1/2	32-14

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessun vincolo è gravante sull'edificio, come dichiarato dalla Proprietà nessun tipo di condominio è attivo essendo le manutenzioni delle parti comune curate direttamente dalla proprietà.

10.2 Edificio TREXENTA 5 Lotti 13, 14, 15

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
13	TREXENTA 5	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	8	A/3	1	6 V	1/1	250-12
14		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	9	A/3	1	5,5 V	1/1	250-12
15		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	10	D/8	T	-	1/1	250-12

Per il piano recolatore del Comune di Carbonia, l'edificio ricade in zona A2.1, 'Centro Storico' – sottozona 'Tessuti urbani modificati riconoscibili' all'interno del 'Centro Matrice' della Città di Carbonia.

Pertanto è vincolato al rispetto delle condizioni previste dal Piano Urbanistico Comunale e piani attuativi: (estratto):

'Per la gestione degli interventi sui corpi di fabbrica "originari" si utilizzerà un "Manuale del Recupero" che, sulla scorta della moderna manualistica, ricostruisca il

quadro dell'edilizia storica dei nuclei di fondazione e detta regole per la riqualificazione ed il restauro delle componenti degradate o soggette a superfetazioni e modificazioni improprie.

Per la gestione degli interventi sui corpi di fabbrica "modificati" o comunque delle addizioni ai corpi di fabbrica originari ed i nuovi inserimenti di garages e loggiati nei lotti di pertinenza dell'edilizia di fondazione, si utilizzerà un "Abaco" che definisca allineamenti, spessori dei corpi di fabbrica, altezze e caratteristiche delle modificazioni ammissibili e ne precisi i limiti.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea.'

A parte gli aspetti urbanistici, come dichiarato dalla Proprietà, nessun tipo di vincolo condominiale è attivo.

10.3 IMMOBILI CORTOGHIANA MINIERA Lotti dal 16 al 31

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
16	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	136				460 mq	1/2	250-12
17	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	137				1295 mq	1/2	250-12
18	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	139				110 mq	1/2	250-12
19	EX DIREZIONE	CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	4	F/2			1/2	250-12
		CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	5	F/2			1/2	250-12
20		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	6	C/2	T	111 mq	1/2	250-12
21		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	7	C/2	T	46 mq	1/2	250-12
22		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	8	C/2	T	36 mq	1/2	250-12
23		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	9	C/2	T	48 mq	1/2	250-12
24		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	10	C/2	T	121 mq	1/2	250-12
25	CORTOGHIANA MAPP. 515	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	1	C/2	T	1903 mq	1/2	250-12
26		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	3	A/10	T	5 V	1/2	250-12
27		CARBONIA	LOC. CORTOGHIANA	NCEU	6	515	6	C/3	T	289 mq	1/2	250-12
28		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	7	C/2	S1	107 mq	1/2	250-12
29		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	8	C/3	S1	179 mq	1/2	250-12
30		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	9	C/3	T	386 mq	1/2	250-12
31		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	10	C/3	T	287 mq	1/2	250-12

Tutti gli immobili che, per il piano urbanistico comunale, ricadono in zona G.1A, 'Zona di Servizi generali' – sottozona 'Attrezzature di servizio (cultura, ricerca, Università in area "storico-conservativa")', sono vincolati come '**BENI IDENTITARI**' e, come tali devono sottostare ai regolamenti specifici in vigore.

In particolare l'allegato 1 al P.U.C. per tali immobili prevede:

'Normativa perimetro a tutela integrale: Si prescrive di definire una strategia di intervento capace di inserire il recupero di questo complesso minerario, di indiscusso interesse, all'interno del più ampio e già avviato programma di definizione del Centro Italiano della cultura del carbone. Questo implica il recupero attento degli edifici da affrontare caso per caso, considerato la diversa flessibilità dei singoli fabbricati alla modificazione degli usi e il loro differente stato di degrado.'

'Normativa perimetro a tutela condizionata: Considerate le caratteristiche della buffer zone, si prescrive essenzialmente la riqualificazione delle fasce verdi che circondano il complesso affinché facilitino la percezione del bene e ne esaltino l'identità architettonica e urbana.'

A parte gli aspetti urbanistici, come dichiarato dalla Proprietà, nessun tipo di vincolo condominiale è attivo.

10.4 Lotto 32 S.Anna Arresi loc. Porto Pinetto - foglio 14 part. 56

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
32	-	S.ANNA ARRESI	LOC.PORTO PINO	NCEU	14	56		A/2			1/1 B01 M.	32-14

L'immobile ricade, secondo le previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Sant'Anna Arresi in zona B_R, 'Saturazione Residenziale' – piano particolareggiato di risanamento e pertanto è soggetto ai vincoli urbanistici del Comune di Sant'Anna Arresi.

L'edificio si trova ad una distanza di circa 100 m dalla linea di battigia, confinante con l'aera demaniale, è pertanto soggetto ai vincoli definiti dal Piano Paesaggistico Regionale.

A parte gli aspetti suddetti, come dichiarato dalla Proprietà, nessun tipo di vincolo condominiale è attivo.

10.5 Lotto 33 Muravera via Carducci – mapp. 1155-1158-1282

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Piano	Cons.	Quota	Proc.
33	-	MURAVERA	VIA CARDUCCI	TERRENI	1	1155-1158	1282				1/5 B01 M.	32-14

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°250/12

11.0 IN MERITO AL PUNTO N° 11

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

Per quanto a conoscenza dello scrivente nessuna servitù demaniale o altro risulta a carico degli immobili oggetto di consulenza.



12.0 IN MERITO AL PUNTO N° 12

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione del lotto in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

I prezzi di riferimento sono stati stimati considerando le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate osservatorio del mercato immobiliare disponibili nella banca dati on-line il cui estratto si riporta nell'allegato 7 per le zone di interesse immobili oggetto di stima:

12.1 Lotto 1 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 4346

L'immobile è il lotto di terreno sito in Carbonia antistante il fabbricato contenente i lotti dal n°2 al n°12 e costituisce pertinenza dell'intero edificio essendo il tratto di marciapiede compreso tra la via Dalmazia e le pareti del fabbricato.

Per sua natura il bene è equiparabile ad un bene comune non censibile, pur diversamente accatastato, e come tale non possiede autonoma capacità reddituale, pertanto la stima del valore dello stesso è nulla.

12.2 Lotto 2 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 18

Il lotto è un locale commerciale al piano terra dell'edificio, si sintetizzano nella seguente tabella i valori di mercato correnti:

Considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati.

Valori di Mercato		
Fonte: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Anno 2016 I° Semestre.		
Comune	<u>Carbonia</u>	
Fascia/zona	Periferica/PERIFERIA ABITATO	
Codice Zona	D1	
Microzona	1	
Tipologia	Negozi	
Stato conservativo	Normale	
Valore minimo	800,00	€/m ²
Valore Massimo	1.250,00	€/m ²

Il valore proposto tiene conto del buono stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto mentre si ritengono nulli gli oneri di regolarizzazione urbanistica e, tenuto conto del buono stato generale dell'immobile, paragonabile ad edifici in condizioni normali come quelli di riferimento, non si ritengono necessarie ulteriori riduzioni per stato d'uso e di manutenzione.

Altrettanto si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, e spese condominiali insolute.

Stima Valore Lotto 2	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 28 Part. 7635 Sub.18	Lorda		Commerciale
Zona esposizione-Uffici	241,00 m ²	100%	241,00 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		241,00 m²
Superficie calpestabile	B		223,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	1.025,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		247.025,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	12.351,25 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			234.673,75 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	235.000,00 €

12.3 Lotto 3 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 22

L'immobile è un locale commerciale al piano terra dell'edificio, si utilizzano gli stessi valori di mercato del lotto 12.2, considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati.

Il valore proposto tiene conto del buono stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto mentre si ritengono nulli gli oneri di regolarizzazione urbanistica e, tenuto conto del buono stato generale dell'immobile, paragonabile ad edifici in condizioni normali come quelli di riferimento, non si ritengono necessarie ulteriori riduzioni per stato d'uso e di manutenzione.

Altrettanto si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, e spese condominiali insolute.

Stima Valore Lotto 3	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 28 Part. 7635 Sub.18	Lorda		Commerciale
Zona esposizione-Uffici	171,00 m ²	100%	171,00 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		171,00 m²
Superficie calpestabile	B		155,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m²	1.025,00 €/m²
VALORE BASE IMMOBILE	[AxC]	D	175.275,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5%	- 8.763,75 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale	[D-E-F-G-H]		166.511,25 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]	euro	167.000,00 €

12.4 Lotto 4 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 24

Il lotto è un appartamento uso uffici al primo piano dell'edificio, si sintetizzano nella seguente tabella i valori di mercato correnti:

Valori di Mercato		
Fonte: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Anno 2016 I° Semestre.		
Comune	<u>Carbonia</u>	
Fascia/zona	Periferica/PERIFERIA ABITATO	
Codice Zona	D1	
Microzona	1	
Tipologia	Uffici	
Stato conservativo	Normale	
Valore minimo	800,00	€/m ²
Valore Massimo	1.100,00	€/m ²

Considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati.

Il valore proposto tiene conto del buono stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

Stima Valore Lotto 4 Carbonia, Foglio 28 Part. 7635 Sub.24	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
Uffici	83,00 m ²	100%	83,00 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		83,00 m²
Superficie calpestabile	B		74,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m²	950,00 €/m²
VALORE BASE IMMOBILE	[AxC]	D	78.850,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5%	- 3.942,50 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale	[D-E-F-G-H]		74.907,50 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]	euro	75.000,00 €

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto mentre si ritengono nulli gli oneri di regolarizzazione urbanistica e, tenuto conto del buono stato generale dell'immobile, paragonabile ad edifici in condizioni normali come quelli di riferimento, non si ritengono necessarie ulteriori riduzioni per stato d'uso e di manutenzione.

Altrettanto si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, e spese condominiali insolute.

12.5 Lotto 5 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 25

L'immobile è un locale uso uffici al piano primo dell'edificio, si utilizzano gli stessi valori di mercato del lotto 12.4, considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati.

Il valore proposto tiene conto del buono stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto mentre si ritengono nulli gli oneri di regolarizzazione urbanistica e, tenuto conto del buono stato generale dell'immobile, paragonabile ad edifici in condizioni normali come quelli di riferimento, non si ritengono necessarie ulteriori riduzioni per stato d'uso e di manutenzione.

Stima Valore Lotto 5	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 28 Part. 7635 Sub.25	Lorda		Commerciale
Uffici	91,00 m ²	100%	91,00 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		91,00 m ²
Superficie calpestabile	B		82,00 m ²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	950,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		86.450,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5%	4.322,50 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			82.127,50 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	82.000,00 €

Altrettanto si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, e spese condominiali insolute.

12.6 Lotto 6 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 26

L'immobile è un locale uso uffici al piano primo dell'edificio, si utilizzano gli stessi valori di mercato del lotto 12.4, considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati.

Il valore proposto tiene conto del buono stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

Stima Valore Lotto 6	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 28 Part. 7635 Sub.26	Lorda		Commerciale
Uffici	230,00 m ²	100%	230,00 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		230,00 m²
Superficie calpestabile	B		205,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m²	950,00 €/m²
VALORE BASE IMMOBILE	[AxC]	D	218.500,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5%	- 10.925,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale	[D-E-F-G-H]		207.575,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]	euro	208.000,00 €

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto mentre si ritengono nulli gli oneri di regolarizzazione urbanistica e, tenuto conto del

buono stato generale dell'immobile, paragonabile ad edifici in condizioni normali come quelli di riferimento, non si ritengono necessarie ulteriori riduzioni per stato d'uso e di manutenzione.

Altrettanto si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, e spese condominiali insolute.

12.7 Lotto 7 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 28

L'immobile è un locale uso uffici al piano secondo dell'edificio, si utilizzano gli stessi valori di mercato del lotto 12.4, considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati.

Il valore proposto tiene conto del buono stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto mentre si ritengono nulli gli oneri di regolarizzazione urbanistica e, tenuto conto del buono stato generale dell'immobile, paragonabile ad edifici in condizioni normali come quelli di riferimento, non si ritengono necessarie ulteriori riduzioni per stato d'uso e di manutenzione.

Altrettanto si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, e spese condominiali insolute.

Stima Valore Lotto 7	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 28 Part. 7635 Sub.28	Lorda		Commerciale
Uffici	91,00 m ²	100%	91,00 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		91,00 m²
Superficie calpestabile	B		82,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m²	950,00 €/m²
VALORE BASE IMMOBILE	[AxC]	D	86.450,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5%	- 4.322,50 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale	[D-E-F-G-H]		82.127,50 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]	euro	82.000,00 €

12.8 Lotto 8 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 30

L'immobile è un locale uso uffici al piano secondo dell'edificio, si utilizzano gli stessi valori di mercato del lotto 12.4, considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati.

Il valore proposto tiene conto del buono stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto mentre si ritengono nulli gli oneri di regolarizzazione urbanistica e, tenuto conto del buono stato generale dell'immobile, paragonabile ad edifici in condizioni normali come quelli di riferimento, non si ritengono necessarie ulteriori riduzioni per stato d'uso e di manutenzione.

Altrettanto si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, e spese condominiali insolute.

Stima Valore Lotto 8	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 28 Part. 7635 Sub.30	Lorda		Commerciale
Uffici	83,00 m ²	100%	83,00 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		83,00 m²
Superficie calpestabile	B		74,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m²	950,00 €/m²
VALORE BASE IMMOBILE	[AxC]	D	78.850,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5%	- 3.942,50 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale	[D-E-F-G-H]		74.907,50 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]	euro	75.000,00 €

12.9 Lotto 9 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 31

L'immobile è un locale uso uffici al piano secondo dell'edificio, si utilizzano gli stessi valori di mercato del lotto 12.4, considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati.

Considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati.

Il valore proposto tiene conto del buono stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

Stima Valore Lotto 9	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 28 Part. 7635 Sub.31	Lorda		Commerciale
Uffici	230,00 m ²	100%	230,00 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		230,00 m²
Superficie calpestabile	B		205,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	950,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		218.500,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	10.925,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			207.575,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	208.000,00 €

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto mentre si ritengono nulli gli oneri di regolarizzazione urbanistica e, tenuto conto del buono stato generale dell'immobile, paragonabile ad edifici in condizioni normali come quelli di riferimento, non si ritengono necessarie ulteriori riduzioni per stato d'uso e di manutenzione.

Altrettanto si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, e spese condominiali insolute.

12.10 Lotto 10 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 21

Il lotto è costituito dal corpo scale a servizio dell'edificio, pertinenza comune a tutti gli immobili descritti in precedenza accatastato come bene comune non censibile dal 13-4-2011.

Per loro natura i beni comuni non censibili non possiedono autonoma capacità reddituale e non presentano titolarità non potendo essere venduti autonomamente, pertanto la stima del valore dello stesso è nulla.

12.11 Lotto 11 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 23

Il lotto è costituito dal pianerottolo corridoio primo piano, pertinenza comune a tutti gli immobili descritti in precedenza accatastato come bene comune non censibile dal 13-4-2011.

Per loro natura i beni comuni non censibili non possiedono autonoma capacità reddituale e non presentano titolarità non potendo essere venduti autonomamente, pertanto la stima del valore dello stesso è nulla.

12.12 Lotto 12 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 7635 sub. 32

Il lotto è costituito dal pianerottolo corridoio secondo piano, pertinenza comune a tutti gli immobili descritti in precedenza accatastato come bene comune non censibile dal 13-4-2011.

Per loro natura i beni comuni non censibili non possiedono autonoma capacità reddituale e non presentano titolarità non potendo essere venduti autonomamente, pertanto la stima del valore dello stesso è nulla.

12.13 Lotto 13 Carbonia via Trexenta 5 - foglio 28 part. 1726 sub. 8

Il lotto è un appartamento uso residenziale al primo piano dell'edificio, si sintetizzano nella seguente tabella i valori di mercato correnti:

Valori di Mercato		
Fonte: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Anno 2016 I° Semestre.		
Comune	<u>Carbonia</u>	
Fascia/zona	Centrale/CENTRO STORICO	
Codice Zona	B1	
Microzona	1	
Tipologia	Abitazioni di tipo economico	
Stato conservativo	Normale	
Valore minimo	800,00	€/m ²
Valore massimo	1.000,00	€/m ²

Considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili, si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati, in quanto in condizioni simili agli edifici della stessa tipologia edificati in zone limitrofe.

Il valore proposto tiene conto dello stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

Stima Valore Lotto 13	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 28 Part. 1726 Sub.8	Lorda		Commerciale
Superficie lorda appartamento	114,00 m ²	100%	114,00 m ²
Camera accatastata come sub.9	14,00 m ²	100%	14,00 m ²
Veranda coperta e scoperta	25,00 m ²	30%	7,50 m ²
Verande eccedenti i 25 mq	50,00 m ²	10%	5,00 m ²
Balcone	7,50 m ²	30%	2,25 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE			143,00 m²
Superficie calpestabile (compresa camera sub.9)			105,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO		C €/m ²	900,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]		D	128.700,00 €
Riduzione per assenza garanzia		E 5% -	6.435,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione		F 2% -	2.574,00 €
Oneri per regolarizzazione urbanistica (*)		G corpo -	1.000,00 €
Altri oneri		H corpo -	1.500,00 €
Subtotale [D-E-F-G-H]			117.191,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	117.000,00 €

La valutazione comprende il locale accatastato con il subalterno 9 ma di fatto appartenente al subalterno in esame.

Poiché non urbanisticamente conforme non si è tenuto conto nella valutazione la copertura veranda esistente, che è stata valutata come scoperta.

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene, si stimano in 1.000,00 gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento dati catastali ((*) nell'ipotesi che l'attuale pratica di sanatoria possa andare a buon fine) e, tenuto conto dello stato generale dell'immobile, si ritiene congrua un'ulteriore riduzione del 2% per le attività di manutenzione.

Infine si valutano in 1.500,00 euro i costi per l'alienazione della copertura veranda urbanisticamente non conforme e non inserita nella richiesta di concessione in sanatoria.

Si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento e spese condominiali insolute.

12.14 Lotto 14 Carbonia via Trexenta 5 - foglio 28 part. 1726 sub. 9

Il lotto è un appartamento uso residenziale al primo piano dell'edificio, si utilizzano gli stessi valori di mercato del lotto n°13.

Considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili, si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati, in quanto in condizioni simili agli edifici della stessa tipologia edificati in zone limitrofe.

Il valore proposto tiene conto dello stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

La valutazione **non** comprende il locale accatastato con il subalterno in esame ma di fatto unito fisicamente al subalterno 8.

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene, si stimano in 1.000,00 gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento dati catastali ((*) nell'ipotesi che l'attuale pratica di sanatoria possa andare a buon fine).

Viste lo stato di degrado rilevato, dovuto alla presenza di infiltrazioni dal solaio, è stata applicata un ulteriore riduzione del 10% per le attività di manutenzione.

Stima Valore Lotto 14	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 28 Part. 1726 Sub.9	Lorda		Commerciale
Superficie lorda appartamento	135,00 m ²	100%	135,00 m ²
Camera ceduta a sub.8	-14,00 m ²	100%	-14,00 m ²
Balconi	19,00 m ²	30%	5,70 m ²
Lastrico Solare	25,00 m ²	15%	3,75 m ²
Lastrico solare eccedente i 25 mq	222,00 m ²	5%	11,10 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		142,00 m²
Superficie calpestabile (esclusa camera sub.9)	B		99,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m²	900,00 €/m²
VALORE BASE IMMOBILE	[AxC] D		127.800,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5%	- 6.390,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	10%	- 12.780,00 €
Oneri per regolarizzazione urbanistica (*)	G	corpo	- 1.000,00 €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale	[D-E-F-G-H]		107.630,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]	euro	108.000,00 €

Si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento e spese condominiali insolute.

12.15 Lotto 15 Carbonia via Trexenta 5-foglio 28 part. 1726 sub. 10

L'immobile è costituito da una parte a destinazione d'uso prevalentemente commerciale (area vendita-esposizione) ed una parte più riconducibile ad un impiego produttivo-artigianale (capannone-magazzino).

L'osservatorio immobiliare fornisce diverse valutazioni per le due tipologie come sopra, sintetizzate nella seguente tabella:

Considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili, si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati.

Valori di Mercato		
Fonte: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Anno 2016 I° Semestre.		
Comune	<u>Carbonia</u>	
Fascia/zona	Centrale/CENTRO STORICO	
Codice Zona	B1	
Microzona	1	
Tipologia	Negozi	
Stato conservativo	Normale	
Valore minimo	1.000,00	€/m ²
Valore massimo	1.500,00	€/m ²
Tipologia	Laboratori	
Stato conservativo	Normale	
Valore minimo	650,00	€/m ²
Valore massimo	950,00	€/m ²

Il valore proposto tiene conto dello stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

La valutazione dei locali a prevalente destinazione artigianale viene eseguita applicando un coefficiente riduttivo corrispondente alla differenza dei valori specifici, come indicato in tabella.

La valutazione non comprende l'area cortile posteriore eccedente la superficie indicata nella planimetria catastale in quanto proprietà probabile ma non certa.

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene, si stimano in 1.000,00 gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento dati catastali ((*) nell'ipotesi che l'attuale pratica di sanatoria possa andare a buon fine).

Stima Valore Lotto 15	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 28 Part. 1726 Sub.10	Lorda		Commerciale
Esposizione-Vendita	274,00 m ²	100%	274,00 m ²
Lavaggio	55,00 m ²	60%	33,00 m ²
Magazzino	141,00 m ²	60%	84,60 m ²
Officina	332,00 m ²	60%	199,20 m ²
Retro-Officina	40,00 m ²	60%	24,00 m ²
Piazzale coperto	25,00 m ²	30%	7,50 m ²
Piazzale coperto oltre i 25 mq	148,00 m ²	10%	14,80 m ²
Piazzali scoperti	25,00 m ²	10%	2,50 m ²
Piazzali oltre i 25 mq (catastale)	339,00 m ²	5%	16,95 m ²
Piazzali extra catastale	259,00 m ²	0%	- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		657,00 m²
Superficie calpestabile (solo esposizione-vendita)	B		237,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m²	1.250,00 €/m²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		821.250,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	41.062,50 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica (*)	G	corpo -	2.000,00 €
Altri oneri (bonifica amianto)	H	corpo -	11.825,00 €
Subtotale [D-E-F-G-H]			766.362,50 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	766.000,00 €

Viste lo stato di tutto il complesso inerente il lotto, non si ritiene necessario applicare un coefficiente correttivo per stato d'uso e manutenzione

in quanto lo stato generale dello stesso è paragonabile a edifici in stato normale per la tipologia d'uso considerata.

Vista la presenza di coperture contenenti amianto, sono stati detratti gli oneri per la bonifica, stimati sulla base delle superfici da trattare (tetti capannone e locale magazzino).

Si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento e spese condominiali insolute.

12.16 Lotto 16 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 136

L'immobile è costituito da un capannone fatiscente in località Cortoghiana Miniera; per tale località l'osservatorio del mercato immobiliare fornisce solo i riferimenti per locali ad uso residenziale, valutando le abitazioni di tipo economico un minimo di 500,00 €/m².

Stima Valore Lotto 16	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 6 Part. 136	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano terra	436,00 m ²	100%	436,00 m ²
Superficie lorda interrato	370,00 m ²	50%	185,00 m ²
-	0,00 m ²	100%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		621,00 m²
Superficie calpestabile (solo piano terra)	B		370,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m²	100,00 €/m²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		62.100,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5%	3.105,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			58.995,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	59.000,00 €

Si ritiene congruo, visto lo stato dei luoghi, i vincoli gravanti, le dimensioni e le volumetrie del bene considerare un valore omnicomprensivo di

100,00 euro/m², che tenga conto dello stato di manutenzione della necessità di bonifiche e dei vincoli di natura urbanistica e di altra natura, esclusa solo la riduzione per mancanza di garanzia.

12.17 Lotto 17 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 137

L'immobile è costituito da un capannone fatiscante in località Cortoghiana Miniera; con le considerazioni di cui al precedente Lotto n°16, si ritiene congruo, visto lo stato dei luoghi, i vincoli gravanti, le dimensioni e le volumetrie del bene considerare un valore omnicomprensivo di **100,00 euro/m²**, che tenga conto dello stato di manutenzione della necessità di bonifiche e dei vincoli di natura urbanistica e di altra natura, esclusa solo la riduzione per mancanza di garanzia.

Stima Valore Lotto 17	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 6 Part. 137	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano terra	1.307,0 m ²	100%	1.307,00 m ²
Superficie lorda interrato	1.307,0 m ²	50%	653,50 m ²
Superficie lorda corpo aggiunto	63,0 m ²	0%	- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE			1.961,00 m²
Superficie calpestabile (solo piano terra)			1.130,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO		C €/m ²	100,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE	[AxC]	D	196.100,00 €
Riduzione per assenza garanzia		E 5% -	9.805,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione		F 0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica		G corpo	- €
Altri oneri		H corpo	- €
Subtotale	[D-E-F-G-H]		186.295,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE	[si arrotonda]	euro	186.000,00 €

12.18 Lotto 18 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 139

L'immobile è costituito da un capannone fatiscante in località Cortoghiana Miniera; con le considerazioni di cui al precedente Lotto n°16, si ritiene congruo, visto lo stato dei luoghi, i vincoli gravanti, le dimensioni e le

volumetrie del bene considerare un valore omnicomprensivo di **150,00 euro/m²**, che tenga conto dello stato di manutenzione della necessità di bonifiche e dei vincoli di natura urbanistica e di altra natura, esclusa solo la riduzione per mancanza di garanzia.

Stima Valore Lotto 18	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 6 Part. 139	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano terra	116,0 m ²	100%	116,00 m ²
	m ²		- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		116,00 m²
Superficie calpestabile (solo piano terra)	B		1.130,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	150,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		17.400,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	870,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			16.530,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	17.000,00 €

12.19 Lotto 19 Loc. Cortoghiana Miniera-foglio 6 part. 151 sub. 4, 5

L'immobile è costituito dall'ex fabbricato direzione mineraria una palazzina fatiscente su due livelli in località Cortoghiana Miniera; per tale località l'osservatorio del mercato immobiliare fornisce solo i riferimenti per locali ad uso residenziale, valutando le abitazioni di tipo economico un minimo di 500,00 €/m².

Poiché la tipologia dell'edificio in esame è particolare ed il dato dell'osservatorio può servire da riferimento ma è inapplicabile, per la valutazione dello stesso si è operata un'indagine di mercato specifica tra esperti del settore.

Si ritiene congruo, visto lo stato dei luoghi, i vincoli gravanti, le dimensioni e le volumetrie del bene considerare un valore omnicomprensivo di

150,00 euro/m², che tenga conto dello stato di manutenzione, della necessità di bonifiche e dei vincoli di natura urbanistica e di altra natura, esclusa solo la riduzione per mancanza di garanzia.

Stima Valore Lotto 19	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 6 Part. 151 sub. 4, 5	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano terra	1.222,0 m ²	100%	1.222,00 m ²
Superficie lorda primo piano	1.222,0 m ²	100%	1.222,00 m ²
Corte interna	25,0 m ²	30%	7,50 m ²
Corte interna oltre 25 mq	124,0 m ²	10%	12,40 m ²
Aree esterne	25,00 m ²	10%	2,50 m ²
Aree esterne oltre i 25 mq	199,00 m ²	5%	9,95 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		2.476,00 m²
Superficie calpestabile	B		2.005,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	150,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		371.400,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	18.570,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			352.830,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	353.000,00 €

12.20 Lotto 20 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 6

Il lotto è formato da un locale autonomo nel seminterrato dell'ex fabbricato direzione mineraria, inaccessibile al momento del sopralluogo, in località Cortoghiana Miniera.

Per la valutazione, lo stesso può essere equiparato ad un locale cantina di un'abitazione residenziale.

Per la zona di edificazione, l'osservatorio del mercato immobiliare fornisce solo i riferimenti per locali ad uso residenziale, valutando le abitazioni di tipo economico da 500,00 €/m² a €/m² 650.

Valori di Mercato		
Fonte: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Anno 2016 I° Semestre.		
Comune	Carbonia	
Fascia/zona	Suburbana/CORTOGHIANA	
Codice Zona	E5	
Microzona	0	
Tipologia	Abitazioni di tipo economico	
Stato conservativo	Normale	
Valore minimo	500,00	€/m ²
Valore massimo	650,00	€/m ²

Considerato lo stato degli edifici nella zona si ritiene congruo un valore medio, applicando i coefficienti riduttivi per la superficie lorda tipici delle pertinenze non direttamente comunicanti (25%), come da dettaglio seguente.

Stima Valore Lotto 20	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 6 Part. 151 sub. 6	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano semint.	104,0 m ²	25%	26,00 m ²
Superficie stimata cavedio	44,0 m ²	10%	4,40 m ²
	m ²	0%	- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		30,00 m ²
Superficie calpestabile (escluso cavedio)	B		75,00 m ²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	575,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		17.250,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	862,50 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			16.387,50 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]	euro		16.000,00 €

12.21 Lotto 21 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 7

Il lotto è formato da un locale simile a quello descritto al precedente paragrafo, per la valutazione sono stati adottati i medesimi criteri.

Stima Valore Lotto 21	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 6 Part. 151 sub. 7	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano semint.	73,0 m ²	25%	18,25 m ²
Superficie stimata cavedio	23,0 m ²	10%	2,30 m ²
	m ²	0%	- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		21,00 m²
Superficie calpestabile (escluso cavedio)	B		51,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	575,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		12.075,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	603,75 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			11.471,25 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	11.000,00 €

12.22 Lotto 22 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 8

Il lotto è formato da un locale simile a quelli descritti ai precedenti paragrafi, per la valutazione sono stati adottati i medesimi criteri.

Stima Valore Lotto 22	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 6 Part. 151 sub. 8	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano semint.	54,0 m ²	25%	13,50 m ²
Superficie stimata cavedio	- m ²	10%	- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		14,00 m²
Superficie calpestabile (escluso cavedio)	B		38,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	575,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		8.050,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	402,50 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			7.647,50 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	8.000,00 €

12.23 Lotto 23 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 9

Il lotto è formato da un locale simile a quelli descritti ai precedenti paragrafi, per la valutazione sono stati adottati i medesimi criteri.

Stima Valore Lotto 23	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 6 Part. 151 sub. 9	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano semint.	73,0 m ²	25%	18,25 m ²
Superficie stimata cavedio	23,0 m ²	10%	2,30 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		21,00 m²
Superficie calpestabile (escluso cavedio)	B		51,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	575,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		12.075,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	603,75 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			11.471,25 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	11.000,00 €

12.24 Lotto 24 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 151 sub. 10

Il lotto è formato da un locale simile a quelli descritti ai precedenti paragrafi, per la valutazione sono stati adottati i medesimi criteri.

Stima Valore Lotto 24	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 6 Part. 151 sub. 10	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano semint.	104,0 m ²	25%	26,00 m ²
Superficie stimata cavedio	44,0 m ²	10%	4,40 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		30,00 m²
Superficie calpestabile (escluso cavedio)	B		75,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	575,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		17.250,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	862,50 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			16.387,50 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	16.000,00 €

12.25 Lotto 25 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 1

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

12.26 Lotto 26 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 3

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

12.27 Lotto 27 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 6

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

12.28 Lotto 28 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 7

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

12.29 Lotto 29 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 8

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

12.30 Lotto 30 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 9

L'immobile è costituito da un capannone fatiscente in località Cortoghiana Miniera; per tale località l'osservatorio del mercato immobiliare fornisce solo i riferimenti per locali ad uso residenziale, valutando le abitazioni di tipo economico un minimo di 500,00 €/m².

Stima Valore Lotto 30	Superficie	Coeff.	Superficie
Carbonia, Foglio 6 Part. 515 Sub.9	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano terra	429,0 m ²	100%	429,00 m ²
	m ²		- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		429,00 m ²
Superficie calpestabile	B		386,00 m ²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	150,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		64.350,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	3.217,50 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			61.132,50 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	61.000,00 €

Poiché la tipologia dell'edificio in esame è particolare ed il dato dell'osservatorio può servire da riferimento ma è inapplicabile, per la valutazione dello stesso si è operata un'indagine di mercato specifica tra esperti del settore.

Si ritiene congruo, visto lo stato dei luoghi, i vincoli gravanti, le dimensioni e le volumetrie del bene considerare un valore omnicomprensivo di **150,00 euro/m²**, che tenga conto dello stato di manutenzione della necessità di

bonifiche e dei vincoli di natura urbanistica e di altra natura, esclusa solo la riduzione per mancanza di garanzia.

12.31 Lotto 31 Loc. Cortoghiana Miniera - foglio 6 part. 515 sub. 10

L'immobile è costituito da un capannone fatiscente in località Cortoghiana Miniera, stessa tipologia lotto n°30 precedente, pertanto si sono adottati i medesimi criteri di valutazione.

Stima Valore Lotto 31 Carbonia, Foglio 6 Part. 515 Sub.10	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
Superficie lorda piano terra	290,0 m ²	100%	290,00 m ²
(escluse aree pertinenza altri lotti)	m ²		- m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		290,00 m²
Superficie calpestabile	B		263,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	150,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		43.500,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	2.175,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo	- €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			41.325,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	41.000,00 €

Lotto 32 S.Anna Arresi loc. Porto Pinetto - foglio 14 part. 56

Il lotto è costituito da un villetta unifamiliare con annesso giardino in località Porto Pinetto.

Si sintetizzano nella seguente tabella i valori di mercato correnti, considerando lo stato generale dell'immobile, la posizione, l'inquadramento territoriale, sulla base dei valori di riferimento disponibili, si ritiene congruo valutare l'immobile con un valore medio tra quelli indicati, in quanto in condizioni simili agli edifici della stessa tipologia edificati in zone limitrofe.

Valori di Mercato		
Fonte: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Anno 2016 I° Semestre.		
Comune	Sant'Anna Arresi	
Fascia/zona	Suburbana/PORTO PINO	
Codice Zona	E1	
Microzona	2	
Tipologia	Ville e villini	
Stato conservativo	Normale	
Valore minimo	1.700,00	€/m ²
Valore massimo	2.300,00	€/m ²

Stima Valore Lotto 32	Superficie	Coeff.	Superficie
Sant'Anna Arresi Foglio 14 Part. 56	Lorda		Commerciale
Superficie lorda piano terra	76,00 m ²	100%	76,00 m ²
Veranda coperta	23,00 m ²	100%	23,00 m ²
Seminterrato	8,00 m ²	25%	2,00 m ²
Terreno	76,00 m ²	10%	7,60 m ²
Terreno eccedente la sup.lorda p.t.	899,00 m ²	2%	17,98 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		127,00 m²
Superficie calpestabile	B		58,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	2.000,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		254.000,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	12.700,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica (*)	G	corpo -	500,00 €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			240.800,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]	euro		241.000,00 €

Il valore proposto tiene conto dello stato generale interno dell'immobile, della posizione e dello stato attuale del mercato immobiliare.

Il valore base del bene si ottiene moltiplicando il dato specifico per la superficie commerciale calcolata come da seguente tabella.

Anche se al momento urbanisticamente non conforme si è comunque tenuto conto nella valutazione del locale seminterrato in quanto già presentata la pratica di sanatoria considerando gli oneri stimati per la chiusura pratica.

Si ritiene congruo un valore pari al 5% dell'importo base come riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene, tenuto conto dello stato generale dell'immobile non si ritengono necessarie ulteriori riduzioni.

Si stimano nulle le riduzioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento e spese condominiali insolute.

3.33 Lotto 33 Muravera via Carducci – mapp. 1155-1158-1282

Per le ragioni evidenziate nel precedente paragrafo 0.3 le attività peritali sull'immobile sono state sospese.

3.34 Riepilogo Lotti

Rimandando ai paragrafi specifici per le informazioni dettagliate, nella seguente tabella 5 si riporta il riepilogo delle valutazioni effettuate per ogni singolo lotto.

Il valore totale stimato dei beni oggetto di verifica è pari a:

euro 3.143.000,00 (euro tremilionicentoquarantatemila/00)

TABELLA 5: RIEPILOGO STIMA IMMOBILI

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	Sup. Comm.le	Valore Stima
1	DALMAZIA 61	CARBONIA	DALMAZIA	TERRENI	28	4346		-	€ -
2		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	18	241,00	€ 235.000,00
3		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	22	171,00	€ 167.000,00
4		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	24	83,00	€ 75.000,00
5		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	25	91,00	€ 82.000,00
6		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	26	230,00	€ 208.000,00
7		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	28	91,00	€ 82.000,00
8		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	30	83,00	€ 75.000,00
9		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	31	230,00	€ 208.000,00
10		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	21	-	€ -
11		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	23	-	€ -
12		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	32	-	€ -
13	TREXENTA 5	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	8	143,00	€ 117.000,00
14		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	9	142,00	€ 108.000,00
15		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	10	657,00	€ 766.000,00
16	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	136		621,00	€ 59.000,00
17	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	137		1.961,00	€ 186.000,00
18	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	139		116,00	€ 17.000,00
19	EX DIREZIONE	CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	4	2.476,00	€ 353.000,00
		CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	5		
20		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	6	30,00	€ 16.000,00
21		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	7	21,00	€ 11.000,00
22		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	8	14,00	€ 8.000,00
23		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	9	21,00	€ 11.000,00
24		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	10	30,00	€ 16.000,00
25		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	1	attività	sospese
26	CORTOGHIANA MAPP.515	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	3	attività	sospese
27		CARBONIA	LOC. CORTOGHIANA	NCEU	6	515	6	attività	sospese
28		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	7	attività	sospese
29		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	8	attività	sospese
30		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	9	429,00	€ 61.000,00
31		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	10	290,00	€ 41.000,00
32	-	S.ANNA ARRESI	LOC.PORTO PINO	NCEU	14	56		127,00	€ 241.000,00
33	-	MURAUVERA	VIA CARDUCCI	TERRENI	1	1155-1158-1282		attività	sospese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



14.0 IN MERITO AL PUNTO N° 14

Predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Vengono allegati alla relazione n°12 attestati di prestazione energetica (dal n°25-2016 al n°37-2016) relativi agli immobili di cui ai lotti n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 32, tutti a firma dello scrivente, inviati via PEC all'Assessorato Industria Regione Autonoma della Sardegna in data 30 dicembre 2016, come da copia comunicazioni e rapporti di avvenuta ricezione allegati. (allegato 8).

Si riporta nella tabella 6 il riepilogo delle attestazioni per singolo lotto; secondo le linee guida emanate dal Consiglio Nazionale del Notariato (rif. Studio n. 657-2013/C) l'attestazione energetica non è richiesta per gli immobili indicati nel seguito per i seguenti motivi:

Lotto n°1: L'immobile è un terreno;

Lotti n°10-12: In quanto parti comuni di edifici (rif. Punto 3-d)

Lotto n°15: Sono escluse dall'attestato le zone officina-magazzino in quanto *'edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo'* (rif. Punto 5.1-e) (Nota: per il lotto 15 l'attestato è stato emesso per la sola zona vendita-uffici in quanto ricadente nell'obbligatorietà).

Lotti n°16, 17, 18: In quanto *'ruderi'* (a condizione che lo status di rudere venga dichiarato nell'atto notarile) (rif. Punto 5.1-g)

Lotto n°19: In quanto unità collabente (rif. Punto 5.1-g)

Lotti n°20, 21, 22, 23, 24, 30, 31: In quanto *'edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo'* (rif. Punto 5.1-e).

Lotti n°25, 26, 27, 28, 29, 33: Attività peritali sospese per le ragioni esposte al precedente paragrafo 0.4.

TABELLA 6: ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lotto	Edificio	Comune	Via	Catasto	Fg.	Mapp.	Sub.	APE
1	DALMAZIA 61	CARBONIA	DALMAZIA	TERRENI	28	4346		TERRENO
2		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	18	N° 25-2016
3		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	22	N° 26-2016
4		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	24	N° 27-2016
5		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	25	N° 28-2016
6		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	26	N° 29-2016
7		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	28	N° 30-2016
8		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	30	N° 31-2016
9		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	31	N° 32-2016
10		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	21	BENE COMUNE
11		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	23	BENE COMUNE
12		CARBONIA	DALMAZIA	NCEU	28	7635	32	NON RICHiesto
13	TREXENTA 5	CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	8	N°33-2016
14		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	9	N°34-2016
15		CARBONIA	TREXENTA 5	NCEU	28	1726	10	N°35-2016
16	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	136		RUDERE
17	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	137		RUDERE
18	-	CARBONIA	LOC. MINIERA	TERRENI	6	139		RUDERE
19	EX DIREZIONE	CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	4	UNITA' COLLABENTE
		CARBONIA	LOC. MINIERA CORTOGHIANA	NCEU	6	151	5	
20		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	6	ESENTE OBBLIGO CONFORT ABITATIVO
21		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	7	ESENTE OBBLIGO CONFORT ABITATIVO
22		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	8	ESENTE OBBLIGO CONFORT ABITATIVO
23		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	9	ESENTE OBBLIGO CONFORT ABITATIVO
24		CARBONIA	LOC. MINIERA	NCEU	6	151	10	ESENTE OBBLIGO CONFORT ABITATIVO
25	CORTOGHIANA MAPP.515	CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	1	ATTIVITA' SOSPESA
26		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	3	ATTIVITA' SOSPESA
27		CARBONIA	LOC. CORTOGHIANA	NCEU	6	515	6	ATTIVITA' SOSPESA
28		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	7	ATTIVITA' SOSPESA
29		CARBONIA	VIA CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	8	ATTIVITA' SOSPESA
30		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	9	ESENTE OBBLIGO CONFORT ABITATIVO
31		CARBONIA	FRAZ. CORTOGHIANA MINIERA	NCEU	6	515	10	ESENTE OBBLIGO CONFORT ABITATIVO
32	-	S.ANNA ARRESI	LOC.PORTO PINO	NCEU	14	56		N°36-2016
33	-	MURAUVERA	VIA CARDUCCI	TERRENI	1	1155-1158-1282		ATTIVITA' SOSPESA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutti gli immobili oggetto di verifica sono catastalmente distinti e dotati di accessi separati diretti con tipologia e distribuzione degli ambienti indipendenti tra di loro, pertanto nel seguito gli stessi verranno analizzati e valutati singolarmente per poter consentire la vendita separata.

La documentazione relativa agli immobili disponibile nei fascicoli dei procedimenti è completa, tranne per il lotto n°33 Muravera via Carducci foglio 1 part. 1155, 1158, 1282 in quanto carente per quanto riguarda la parte catastale e mancante dell'atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Fadda trascritto il 1-10-2003, con il quale la Sig.ra _____ cede la propria quota di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Delle tre unità immobiliari citate nell'atto di pignoramento, la 1282 rappresenta l'area edificabile sulla quale sono presenti fabbricati che solo in parte sono riconducibili all'esecutata Sig.ra _____, comunque venduti con atto del 2003 citato, mentre i mappali 1155 e 1158, catastalmente intestati alla sig.ra _____ per 2/15 sono parte dell'attuale via Carducci in Muravera.

Tutti gli immobili oggetto di verifica sono fabbricati aventi destinazioni d'uso varie, con l'eccezione del lotto n°1 Carbonia via Dalmazia - foglio 28 part. 4346 che rappresenta l'area prospiciente la via Dalmazia, antistante il fabbricato e le due particelle di Muravera di cui sopra.

I lotti n°10, 11 e n°12, Carbonia via Dalmazia foglio 28 part. 7635, sub. 21, 23 e 32 sono beni comuni non censibili.

I lotti dal n°16 al n°31 compresi sono costituiti da fabbricati o parti di fabbricati fatiscenti, in qualche caso pericolanti; il lotto n°19 è costituito da due unità immobiliari (Carbonia foglio 6 part. 151 sub. 4 e 5) accatastate come unità collabenti.

E' stata verificata la presenza di coperture contenenti amianto nei lotti n°15 e n°18. I lotti dal n°19 al n°31 sono ingombri di materiali di risulta di difficile classificazione; i fabbricati di cui ai lotti n°16 e n°17 hanno locali seminterrati inaccessibili per mancanza delle condizioni di sicurezza, in tali porzioni dei fabbricati il sopralluogo non è stato eseguito.

Il sopralluogo non è stato eseguito all'interno dei lotti n°18 e n°20 per impossibilità d'accesso causa blocco porta per lungo inutilizzo.

Tutti gli immobili oggetto di verifica sono conformi alla descrizione contenuta negli atti di pignoramento e consentono l'univoca definizione degli stessi, con la sola eccezione del lotto n°33 Muravera via Carducci in quanto i dati di riferimento sono del catasto terreni, non aggiornati con la situazione fabbricati al momento del pignoramento.

I dati catastali degli immobili sono aggiornati a meno di piccole variazioni per quasi tutti i beni, con l'eccezione dei lotti n°13 e n°14 (Carbonia via Trexenta n°4 foglio 1726 sub. 8 e 9) a causa della variazione di un locale passato dal sub. 9 al sub.8.

I fabbricati di cui ai lotti n°16, 17 e 18, (Carbonia foglio 6 part. 136, 137 e 139) oggi accatastati al N.C.T. devono essere ancora accertati al catasto fabbricati.

Il fabbricato di cui al lotto n°31 (Carbonia foglio 6 part. 515 sub. 10) ha una divisione ambienti, come rilevata nel sopralluogo, difforme da quanto indicato nella planimetria catastale, comprendente di fatto porzioni del fabbricato di competenza del subalterno 1.

Da quanto verificato presso gli uffici competenti, il fabbricato di via Dalmazia n°61 a Carbonia (lotti da n°1 a n°12 compresi) è urbanisticamente conforme a meno di variazioni non sostanziali sanabili con gli strumenti vigenti.

Il fabbricato di via Trexenta (lotti da n°13 a n°15 compresi) non è urbanisticamente conforme. Per lo stesso edificio è stata presentata una richiesta di concessione in sanatoria al momento sospesa in attesa di documentazione aggiuntiva.

I Fabbricati in località Cortoghiana (lotti da n°19 al n°31 compresi) Miniera sono stati realizzati presumibilmente negli anni 30, e non è stata reperita nessuna pratica presso gli Uffici Comunali.

Da quanto emerso nel corso del sopralluogo non sono evidenti modifiche successive o aumenti di volume o altro sugli immobili salvo che un corpo di fabbrica oggi fatiscente aggiunto sul lotto n°17 (foglio 6 part.137) e più recenti ristrutturazioni che comunque non alterano lo stato di abbandono sugli immobili di cui ai lotti n°30 e 31 (foglio 6 part. 515 sub. 9 e 10).

Il fabbricato di Sant'Anna Arresi lotto n°32 non è urbanisticamente conforme. Per lo stesso edificio è stata presentata una richiesta di concessione in sanatoria al momento sospesa in attesa di documentazione aggiuntiva.

I lotti dal n°2 al n°8 compresi ed il lotto n°15 sono oggetto di contratti di comodato e/o locazione; i lotti n°13, n°14 n°32 sono utilizzati dai Sigg.ri e familiari, i restanti lotti sono immobili non utilizzati al momento del sopralluogo.

I contratti di locazione per i lotti dal n°2 al n°8 compresi sono stati stipulati da locatari differenti dai proprietari in virtù di contratti di comodato gratuito.

Il contratto di locazione commerciale relativo al lotto n°15 è stato risolto quindi al momento il locale è utilizzato dalla società ex locataria senza titolo.

I lotti dal n°13 al n°15 compresi, Carbonia via Trexenta, ricadono nel perimetro del centro matrice della Città di Carbonia sono vincolati al rispetto delle prescrizioni del PUC.

I lotti dal n°16 al n°31 compresi, Carbonia loc. Cortoghiana Miniera, sono vincolati come beni identitari e come tali devono rispettare le prescrizioni del PUC.

Il lotto n°32, Sant'Anna Arresi loc. Porto Pinetto, sorge a meno di 200 metri dalla linea della battigia ed è vincolato dal piano paesaggistico regionale.

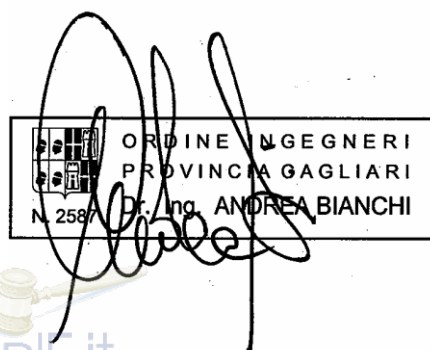
Il valore totale stimato dei lotti è pari a 3.143.000,00 euro.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 12 gennaio 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. ANDREA BIANCHI





ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Visure Catastali

Allegato 3: Planimetrie Catastali, estratti di mappa, dimostrazioni grafiche subalterni

Allegato 4: Documentazione Comuni Carbonia e Sant'Anna Arresi

Allegato 5: Planimetrie Rilevate

Allegato 6: Contratti di comodato e locazione

Allegato 7: Dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Allegato 8: Attestati di Prestazione Energetica e ricevute trasmissione all'Assessorato Industria R.A.S.

