

TRIBUNALE DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 224/2017



RELAZIONE del C.T.U.

Creditore:

INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino - Piazza San Carlo

P.IVA 10810700152



Debitore:



FOGLIO RIASSUNTIVO DEI DATI

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 224/2017

Creditore	INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede in Torino - Piazza San Carlo P.IVA 10810700152
Debitore	-----
Giudice delle Esecuzioni	Dottoressa Silvia Cocco
C.T.U.	Dott. Ing. Stefano Zandara

1 - Introduzione

Quanto oggetto della procedura immobiliare si trova nei comuni di Gonnese, Iglesias e Carbonia (frazione di Bacu Abis).

Durante le analisi peritali svolte sono emerse notevole incongruenze nei i beni indicati nella procedura che risultano, in parte, non più di proprietà del debitore.

Tali evidenze sono state indicate dal CTU al giudice delle esecuzioni mediante redazione di apposita relazione-perizia documentazione art 567 2°comma CPC in data 26/05/2021.

2 - Diritti

Piena Proprietà	-----
------------------------	-------

3 - Attuali identificativi catastali dei beni originariamente inseriti nella procedura:

Id.	Comune	Indirizzo	F.	Part.	Sub.	Cat.	Consiste	Sup. Cat.	Classe	Rendita
1a	Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	19 (ex1)	C6	40	49	1	€ 78,50
1b	Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	20 (ex1)	C6	40	50	1	€ 78,50
1c	Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	21 (ex1)	C6	40	47	1	€ 78,50
2	Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2	5,5 vani	111 mq	U	€ 426,08
3	Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6	51 mq	59 mq	1	€ 100,09
4	Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2	7 vani	140 mq	U	€ 542,28
5	Gonnese	Via Indipendenza snc	5	1563	1	C6	56 mq	65 mq	2	€ 130,15
6	Gonnese	Via Indipendenza snc	5	1563	2	A2	6,5 vani	121 mq	U	€ 503,55

Id.	Comune	Indirizzo	F.	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
7	Iglesias	Via Trexenta snc	B14	1738 (ex 182)	-	A4	6 vani	82 mq	1	€ 309,87
8	Iglesias	Via Sulcis, 2	D4	2356 (ex 326)	5	A4	4,5 vani		2	€ 278,79

9	Iglesias	Via Sulcis, 2	D4	2356 (ex 326)	8	A2	4,5 vani	92 mq	1	€ 302,13
10	Iglesias	Via Fratelli Bandiera snc	G1	2017		A7	-	-	-	--
11	Iglesias	Via XX settembre, 7	G2	1671	7	C6	52 mq	61 mq	2	€ 161,13
12	Iglesias	Via XX settembre, 7	G2	1671	8	C6	66 mq	72 mq	2	€ 204,52
13	Iglesias	Via XX settembre, 7	G2	1671	39	A10	2 vani	45 mq	1	€ 247,90
14	Iglesias	Via Roma, 82	L1	1243 (ex 682)	8	C2	11 mq	15 mq	3	€ 27,84
15	Iglesias	Via Cilea, 2	L2	585 (ex 216)	5	A2	6,5 vani	188 mq	1	€ 436,41

Id.	Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
16	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	39	0.14.60	Pascolo arboreo	2
17	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	44	0.13.00	Pascolo cespuglioso	1
18	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	45	0.15.10	Pascolo	1
19	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4437	1.77.70	Pascolo cespuglioso	2
20	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4438	0.00.95	Pascolo cespuglioso	2
21	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4548	7.57.95	Pascolo cespuglioso	2
22	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4549	0.12.60	Pascolo cespuglioso	2
23	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4550	0.04.30	Pascolo cespuglioso	2
24	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4586	0.64.21	Seminativo	3
25	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4587	0.25.10	Seminativo	3
26	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4588	0.02.84	Seminativo	3
27	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4592	0.00.51	Pascolo cespuglioso	2
28	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4594	0.02.09	Pascolo cespuglioso	2
29	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4595	0.01.73	Seminativo	4
30	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4598	0.01.69	Pascolo cespuglioso	2
31	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4600	0.12.45	Seminativo	3
32	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4602	0.09.11	Seminativo	3
33	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4603	0.04.94	Seminativo	3
34	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4604	0.12.48	Seminativo	3
35	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4606	0.24.56	Seminativo	3
36	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4609	0.07.07	Seminativo	4
37	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4611	0.09.27	Seminativo	3
38	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4613	1.43.48	Pascolo cespuglioso	2
39	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4614	0.02.26	Pascolo cespuglioso	2



4 – Sintesi del più probabile valore di mercato

Id.	Comune	Indirizzo	F.	Part.	Sub.	Cat.	Vm (più probabile valore di mercato)
1a	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	19 (ex1)	C6	€ 13.800,00
1b	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	20 (ex1)	C6	€ 14.700,00
1c	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	21 (ex1)	C6	€ 13.950,00
2	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2	€ 79.000,00
3	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6	€ 18.450,00
4	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2	€ 90.000,00
5	Gonnesa	Via Indipendenza snc	5	1563	1	C6	da stralciare
6	Gonnesa	Via Indipendenza snc	5	1563	2	A2	da stralciare

Id.	Comune	Indirizzo	F.	Part.	Sub.	Cat.	Vm (più probabile valore di mercato)
7	Iglesias	Via Trexenta snc	B14	1738 (ex 182)	-	A4	€ 61.000,00
8	Iglesias	Via Sulcis, 2	D4	2356 (ex 326)	5	A4	€ 69.000,00
9	Iglesias	Via Sulcis, 2	D4	2356 (ex 326)	8	A2	€ 66.500,00
10	Iglesias	Via Fratelli Bandiera snc	G1	2017		A7	da stralciare
11	Iglesias	Via XX settembre, 7	G2	1671	7	C6	€ 24.000,00
12	Iglesias	Via XX settembre, 7	G2	1671	8	C6	€ 28.000,00
13	Iglesias	Via XX settembre, 7	G2	1671	39	A10	€ 24.000,00
14	Iglesias	Via Roma, 82	L1	1243 (ex 682)	8	C2	da stralciare
15	Iglesias	Via Cilea, 2	L2	585 (ex 216)	5	A2	da stralciare

Id.	Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	Vm (più probabile valore di mercato)
16	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	39	0.14.60	€ 6.424,00
17	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	44	0.13.00	€ 5.720,00
18	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	45	0.15.10	€ 6.644,00
19	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4437	1.77.70	€ 78.188,00
20	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4438	0.00.95	€ 418,00
21	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4548	7.57.95	€ 333.498,00
22	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4549	0.12.60	€ 5.544,00
23	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4550	0.04.30	€ 1.892,00
24	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4586	0.64.21	€ 28.252,40
25	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4587	0.25.10	€ 11.044,00
26	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4588	0.02.84	€ 1.249,60
27	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4592	0.00.51	€ 224,40

28	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4594	0.02.09	€919,60
29	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4595	0.01.73	€761,20
30	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4598	0.01.69	€743,60
31	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4600	0.12.45	€5.478,00
32	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4602	0.09.11	€4.008,40
33	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4603	0.04.94	€2.173,60
34	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4604	0.12.48	€5.491,20
35	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4606	0.24.56	€10.806,40
36	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4609	0.07.07	€3.110,80
37	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4611	0.09.27	€4.078,80
38	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4613	1.43.48	€63.131,20
39	Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4614	0.02.26	€994,40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. PREMESSA
2. IMMOBILI INDICATI NEL FASCICOLO DEL PIGNORAMENTO
3. ACCERTAMENTI PERITALI
4. RISPOSTA AI QUESITI
 - 4.1 – RISPOSTA AL QUESITO N.1
 - 4.2 – RISPOSTA AL QUESITO N.2
 - 4.3 – RISPOSTA AL QUESITO N.3-6
 - 4.4 – RISPOSTA AL QUESITO N.4
 - 4.5 – RISPOSTA AL QUESITO N.5
 - 4.6 – RISPOSTA AL QUESITO N.6
 - 4.7 – RISPOSTA AL QUESITO N.7
 - 4.8 – RISPOSTA AL QUESITO N.8
 - 4.9 – RISPOSTA AL QUESITO N.9
 - 4.10 – RISPOSTA AL QUESITO N.10
 - 4.11 – RISPOSTA AL QUESITO N.11
 - 4.12 – RISPOSTA AL QUESITO N.12
 - 3.13 – RISPOSTA AL QUESITO N.13
 - 4.14 – RISPOSTA AL QUESITO N.14
 - 4.15 – RISPOSTA AL QUESITO N.15
5. CONCLUSIONI
6. ELENCO ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Stefano Zandara, iscritto ininterrottamente dal gennaio 2001 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4421 è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari **Dottorssa Silvia Cocco**, quale Consulente Tecnico di Ufficio (C.T.U.) nel **procedimento di esecuzione immobiliare n. 224/2017**, con l'incarico di redigere e depositare la Consulenza Tecnica d'Ufficio entro 30 giorni dalla prossima udienza di comparizione delle parti ex art. 569 fissata per la data del 02/02/2021.

In data 05/05/2020, il sottoscritto ha prestato giuramento telematico tramite invio di pec presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

In data 20/10/2020 è stata richiesta dal sottoscritto C.T.U. proroga ai termini, richiesta accolta da parte del giudice delle esecuzioni che ha fissato nuova udienza di comparizione per la data del 13/07/2021.

In data 04/11/2020 è stata comunicata al C.T.U. da parte del Tribunale di Cagliari la sospensione delle procedure esecutive con riattivazione delle stesse a partire dalla data del 01/01/2021.

L'incarico conferito è il seguente:

1) *provveda (il C.T.U.) - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;*

2) a) *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;*

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) 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;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultra-ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) *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.);*

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi 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, comma sesto, 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; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al

custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) 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 esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Il giudice ha altresì disposto che il sottoscritto CTU:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



2 - IMMOBILI ORIGINARIAMENTE INDICATI NEL FASCICOLO DEL PIGNORAMENTO

Dagli atti di pignoramento, di cui al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 224/2017 e da analisi più approfondita sulla documentazione catastale, acquisita tramite accesso registrato al portale SISTER del sito www.agenziaentrate.it, e sulla documentazione fornita tramite accesso agli atti degli uffici tecnici dei comuni di Gonnese, Iglesias e Carbonia, risultano i seguenti beni sottoposti a procedura:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni immobili siti nel comune di Gonnese (dati catastali):

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	1	C6	130 mq	141 mq	1	€ 255,13
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2	5,5 vani	111 mq	U	€ 426,08
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6	51 mq	59 mq	1	€ 100,09
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2	7 vani	140 mq	U	€ 542,28
Gonnese	Via Indipendenza snc	5	1563	1	C6	56 mq	65 mq	2	€ 130,15
Gonnese	Via Indipendenza snc	5	1563	2	A2	6,5 vani	121 mq	U	€ 503,55

Beni immobili siti nel comune di Iglesias (dati catastali):

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via Trexenta snc	B14	1738	-	A4	6 vani	82 mq	1	€ 309,87
Iglesias	Via Sulcis 2	D4	2356	5	A4	4,5 vani		2	€ 278,79
Iglesias	Via Sulcis 2	D4	2356	8	A2	4,5 vani	92 mq	1	€ 302,13
Iglesias	Via Fratelli Bandiera snc	G1	2017		A7	-	-	-	--
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	7	C6	52 mq	61 mq	2	€ 161,13
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	8	C6	66 mq	72 mq	2	€ 204,52
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	39	A10	2 vani	45 mq	1	€ 247,90
Iglesias	Via Roma 82	L1	1243	8	C2	11 mq	15 mq	3	€ 27,84
Iglesias	Via Cilea 2	L2	585	5	A2	6,5 vani	188 mq	1	€ 436,41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni immobili siti nel comune di Carbonia (dati catastali):

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	39	0.14.60	Pascolo arboreo	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	44	0.13.00	Pascolo cespuglioso	1
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	45	0.15.10	Pascolo	1
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4437	1.77.70	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4438	0.00.95	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4548	7.57.95	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4549	0.12.60	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4550	0.04.30	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4586	0.64.21	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4587	0.25.10	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4588	0.02.84	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4592	0.00.51	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4594	0.02.09	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4595	0.01.73	Seminativo	4
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4598	0.01.69	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4600	0.12.45	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4602	0.09.11	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4603	0.04.94	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4604	0.12.48	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4606	0.24.56	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4609	0.07.07	Seminativo	4
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4611	0.09.27	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4613	1.43.48	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4614	0.02.26	Pascolo cespuglioso	2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3 - ACCERTAMENTI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di **ottobre 2020** sono state condotte come segue:

- In data **05/05/2020** sono state acquisite le planimetria catastali degli immobili pignorati depositate in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate;
- In data **26/05/2020** è stata inviata l'informativa al debitore con raccomandata numero 12946281605-8;
- In data **04/06/2020** sono stati presi accordi telefonici e via email con il responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Gonnese per la richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di pignoramento siti nel comune;
- In data **04/06/2020** è stata inoltrata via pec al Comune di Gonnese (protocollo 0006771), formale richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di pignoramento siti nel comune;
- In data **04/06/2020** sono stati presi accordi telefonici ed è stata inoltrata via pec al Comune di Iglesias, formale richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di pignoramento siti nel comune;
- In data **24/06/2020** e **25/06/2020** è stato condotto formale accesso agli atti presso il comune di Iglesias per il ritiro della documentazione cartacea richiesta in data 04/06/2020;
- In data 25/06/2020 è stata richiesta al comune di Gonnese, via pec, certificazione di matrimonio dell'esecutato (protocollo 000783);
- In data **26/06/2020** il comune di Iglesias ha inviato via pec formale risposta alla richiesta di accesso agli atti in cui si evidenziava che per gli immobili indicati nelle via Roma 82, via Trexenta snc non si rilasciava quanto richiesto in quanto le ricerche hanno avuto esito negativo causa incompleto riordino dell'archivio di deposito;
- In data **30/06/2020** è stato ricevuto via pec dal Comune di Gonnese il certificato di matrimonio dell'esecutato datato 29/06/2020;
- In data **10/07/2020** è stata ricevuta email dal Comune di Gonnese che richiedeva maggiori indicazioni sulle concessioni edilizie relative agli immobili oggetto di pignoramento per una loro più corretta individuazione;
- In data **30/07/2020** ed in data **31/07/2020** è stato condotto formale accesso agli atti presso il Comune di Gonnese al fine di ottenere la documentazione richiesta, che è stata inviata via email;
- In data **24/02/2021** ed in data **25/02/2021**, previo avviso all'esecutato e contatto con il custode degli immobili nominato dal giudice, è stato condotto formale sopralluogo presso gli immobili nel comune di Gonnese e nel comune di Iglesias; i sopralluoghi sono però andati deserti in quanto l'esecutato non si è presentato; A partire dalla data **12/03/2021** e fino alla data del **09/06/2021** previo avviso all'esecutato e contatto con il custode degli immobili nominato dal giudice, sono stati condotti tutti i sopralluoghi negli immobili oggetto di procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 – RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - RISPOSTA AL QUESITO N. 1

QUESITO: "provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;"



In data **26/05/2020** è stata inviata l'informativa al debitore con raccomandata numero 12946281605-8

4.2 - RISPOSTA AL QUESITO N. 2

QUESITO: "a) 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; "

4.2.a – VERIFICA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Non risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in quanto nel fascicolo non sono presenti l'estratto del catasto (non risulta depositata per ogni immobile oggetto di pignoramento la planimetria catastale e l'estratto di mappa); è stata, invece, deposita per ogni immobile la visura storica.

Si da atto che è stata depositata la **certificazione notarile** a firma del dottor Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso rilasciata in data 30/08/2017, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari da cui si evincono i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (in data 22/05/2017, a ministero dell'Ufficiale Giudiziario M. Antonietta Scambelloni, addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte d'Appello di Cagliari, sugli immobili di proprietà di -----è stato eseguito pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Cagliari in data 22/06/2017 ai NN. 17514/13057).

Le planimetrie catastali sono state acquisite dal sottoscritto CTU, tramite ispezione documentale all'Agenzia delle Entrate (portale sister).

* * *

QUESITO: "b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; "

4.2.b – ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile a firma del dottor Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso rilasciata in data 30/08/2017, risultano le iscrizioni e trascrizioni indicate nel prosieguo, che attesta la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Immobile n. 1



Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	1	C6

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010 (quota intera proprietà).
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 29275 registro particolare n. 3235 del 7/11/2012 di Euro 7.727.410,90 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Cagliari al Viale Bonaria n. 33, -----, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31/10/2012 repertorio n. 864. A garanzia della somma di Euro 3.863.705,45 (quota intera proprietà).
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà).
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà).
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota intera proprietà).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 2

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010 (quota intera proprietà).
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà).
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà).
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota intera proprietà).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 3

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010 (quota intera proprietà).
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 29275 registro particolare n. 3235 del 7/11/2012 di Euro 7.727.410,90 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Cagliari al Viale Bonaria n. 33, contro -----, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31/10/2012 repertorio n. 864. A garanzia della somma di Euro 3.863.705,45 (quota intera proprietà).
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà).
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà).
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota intera proprietà).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 4

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 29275 registro particolare n. 3235 del 7/11/2012 di Euro 7.727.410,90 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Cagliari al Viale Bonaria n. 33, contro -----, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31/10/2012 repertorio n. 864. A garanzia della somma di Euro 3.863.70S,45 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota pari a ½ d proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota pari a ½ d proprietà);
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota pari a ½ d proprietà);
- trascrizione del 04/08/2017 - Registro Particolare 17108 Registro Generale 23029 Pubblico ufficiale Perreca Michael Repertorio 3106/1709 del 02/08/2017 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- trascrizione del 04/08/2017 - Registro Particolare 17109 Registro Generale 23030 Pubblico ufficiale Perreca Michael Repertorio 3106/1709 del 02/08/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 5

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Indipendenza snc	5	1563	1	C6

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà);
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota intera proprietà);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 6

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Indipendenza snc	5	1563	2	A2

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà);
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota intera proprietà);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 7

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Trexenta snc	B14	1738 (ex 182)	-	A4

- trascrizione costituzione di vincolo di non edificare registro generale n. 4608 registro particolare n. 2698 del 9/2/2006 a favore Comune di Iglesias, contro -----, in virtù di scrittura privata per notar Carlo Mario De Magistris di Cagliari del 30/1/2006 repertorio n. 116108 (quota intera proprietà);
- trascrizione ordinanza di sequestro conservativo registro generale n. 33150 registro particolare n. 23511 del 13/10/2009 a favore Condominio S. Barbara con sede in Iglesias, contro -----, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cagliari del 8/10/2009 repertorio n. - 61 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro ----- in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 29275 registro particolare n. 3235 del 7/11/2012 di Euro 7.727.410,90 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Cagliari al Viale Bonaria n. 33, contro -----, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31/10/2012 repertorio n. 864. A garanzia della somma di Euro 3.863.70S,4S (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, contro ----- ---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del- 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro ----- ----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà);
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota intera proprietà);



Immobile n. 8

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Sulcis n.2	B14	2356 (ex 326)	5	A4

- trascrizione ordinanza di sequestro conservativo registro generale n. 33150 registro particolare n. 23511 del 13/10/2009 a favore Condominio S. Barbara con sede in Iglesias, contro -----, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cagliari del 8/10/2009 repertorio n. 61 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 29275 registro particolare n. 3235 del 7/11/2012 di Euro 7.727.410,90 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Cagliari al Viale Bonaria n. 33, contro -----, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31/10/2012 repertorio n. 864. A garanzia della somma di Euro 3.863.705,45 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro ----- in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro ----- in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà);
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota intera proprietà);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 9

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Sulcis n.2	B14	2356 (ex 326)	8	A2

- trascrizione ordinanza di sequestro conservativo registro generale n. 33151 e registro particolare n. 23512 del 13/10/2009 a favore . . . a Cagliari contro -----, in virtù di atto giudiziario del tribunale di Cagliari del 8/10/2009 repertorio n. 61 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010 (quota intera proprietà);
- trascrizione ordinanza di sequestro conservativo registro generale n. 32864 registro particolare n. 20681 del 4/10/2010 a favore Condominio S. Barbara con sede in Iglesias, contro ----- in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cagliari del 4/3/2010 repertorio n. 58 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 29275 registro particolare n. 3235 del 7/11/2012 di Euro 7.727.410,90 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Cagliari al Viale Bonaria n. 33, contro -----, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31/10/2012 repertorio n. 864. A garanzia della somma di Euro 3.863.705,45 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà);
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota intera proprietà);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 10

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Fratelli Bandiera snc	G1	2017		

- ISCRIZIONE del 14/05/2010 - Registro Particolare 4402 Registro Generale 16629 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Cagliari Repertorio 1917/2010 del 30/04/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 07/11/2012 - Registro Particolare 3235 Registro Generale 29275 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 864/2512 del 31/10/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del- 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà);
- TRASCRIZIONE del 22/06/2017 - Registro Particolare 13057 Registro Generale 17514 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 2736/2017 del 22/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
-



Immobile n. 11

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	7	C6

- trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso registro generale n. 1032 registro particolare n. 706 del 17/1/2000 a favore -----, contro -----, in virtù di atto per notar Carlo Mario De Magistris di Iglesias del 5/1/2000 repertorio n. 81900. E' stata costituita servitù di passaggio sull'unità immobiliare in Iglesias alla Via XX Settembre, distinta al Catasto Terreni al foglio 702 particella 935 natura T di are 11.36 (quota intera proprietà);
- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 1308 registro particolare n. 866 del 19/1/2000 a favore Comune di Iglesias, contro -----in regime di separazione di beni, in virtù di scrittura privata per notar Carlo Mario De Magistris di Iglesias del 1/1/2000 repertorio n. 81989 (quota intera proprietà);
- iscrizione del 14/05/2010 - Registro Particolare 4402 Registro Generale 16629, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1917/2010 del 30/04/2010, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 77 del 13/01/2016; 2. Annotazione n. 1260 del 07/05/2018;
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 29275 registro particolare n. 3235 del 7/11/2012 di Euro 7.727.410,90 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Cagliari al Viale Bonaria n. 33, contro -----, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31/10/2012 repertorio n. 864. A garanzia della somma di Euro 3.863.705,45 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà); -----, -----
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 12

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	8	C6

- trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso registro generale n. 1032 registro particolare n. 706 del 17/1/2000 a favore -----, contro -----, in virtù di atto per notar Carlo Mario De Magistris di Iglesias del 5/1/2000 repertorio n. 81900. E' stata costituita servitù di passaggio sull'unità immobiliare in Iglesias alla Via XX Settembre, distinta al Catasto Terreni al foglio 702 particella 935 natura T di are 11.36 (quota intera proprietà);
- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 1308 registro particolare n. 866 del 19/1/2000 a favore Comune di Iglesias, contro -----in regime di separazione di beni, in virtù di scrittura privata per notar Carlo Mario De Magistris di Iglesias del 1/1/2000 repertorio n. 81989 (quota intera proprietà);
- iscrizione del 14/05/2010 - Registro Particolare 4402 Registro Generale 16629, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1917/2010 del 30/04/2010, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 77 del 13/01/2016; 2. Annotazione n. 1260 del 07/05/2018;
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 29275 registro particolare n. 3235 del 7/11/2012 di Euro 7.727.410,90 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Cagliari al Viale Bonaria n. 33, contro -----, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31/10/2012 repertorio n. 864. A garanzia della somma di Euro 3.863.705,45 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà);
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota intera proprietà);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 13

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	39	A10

- trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso registro generale n. 1032 registro particolare n. 706 del 17/1/2000 a favore -----, contro -----, in virtù di atto per notar Carlo Mario De Magistris di Iglesias del 5/1/2000 repertorio n. 81900. E' stata costituita servitu di passaggio sull'unità immobiliare in Iglesias alla Via XX Settembre, distinta al Catasto Terreni al foglio 702 particella 935 natura T di are 11.36 (quota intera proprietà);
- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n. 1308 registro particolare n. 866 del 19/1/2000 a favore Comune di Iglesias, contro ----- in regime di separazione di beni, in virtù di scrittura privata per notar Carlo Mario De Magistris di Iglesias del 1/1/2000 repertorio n. 81989 (quota intera proprietà);
- iscrizione del 14/05/2010 - Registro Particolare 4402 Registro Generale 16629, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1917/2010 del 30/04/2010, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 77 del 13/01/2016; 2. Annotazione n. 1260 del 07/05/2018;
- ISCRIZIONE del 07/11/2012 - Registro Particolare 3235 Registro Generale 29275 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 864/2512 del 31/10/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/01/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016 (quota intera proprietà);
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/01/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010 (quota intera proprietà);
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/06/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017 (quota intera proprietà);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 14

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Roma n. 82	L1	1243 (ex 628)	8	C6

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 29275 registro particolare n. 3235 del 7/11/2012 di Euro 7.727.410,90 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Cagliari al Viale Bonaria n. 33, contro -----, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31/10/2012 repertorio n. 864. A garanzia della somma di Euro 3.863.705,45.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 15

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Cilea n.2	L2	582 (ex 216)	5	A2

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 16

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	39	0.14.60	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 19

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4437	1.77.70	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, -----in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.



Immobile n. 20

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4438	0.00.95	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 21

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4548	7.57.95	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.



Immobile n. 22

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4549	0.12.60	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, -----, in
virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 23

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4550	0.04.30	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.



Immobile n. 24

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4586	0.64.21	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 25

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4587	0.25.10	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.



Immobile n. 31

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4600	0.12.45	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.



Immobile n. 33

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4603	0.04.94	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 35

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4606	0.24.56	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
---- in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 36

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4609	0.07.07	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 38

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4613	1.43.48	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 39

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4614	0.02.26	terreno

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----
-----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 007999601S8, contro -----
---, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----
----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2.c - SPECIFICHE RISULTANZE DA SOPRALLUOGO E DA ANALISI DELLE INDAGINI RELATIVE ALLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA DEL C.P.C

Il sottoscritto CTU da atto che è stata depositata in atti la certificazione notarile a firma del dottor Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso rilasciata in data 30/08/2017, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari da cui si evincono i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (in data 22/05/2017, a ministero dell'Ufficiale Giudiziario M. Antonietta Scambelloni, addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte d'Appello di Cagliari, sugli immobili di proprietà di ----- è stato eseguito pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Cagliari in data 22/06/2017 ai NN. 17514/13057).

In occasione di ogni sopralluogo è stato valutato se ogni l'immobile fosse libero od occupato e sono emerse diverse particolarità relative ad alcuni degli immobili occupati e una relativa ad un immobile libero ma già oggetto di altra procedura.

Seguono le risultanze, specifiche per ogni immobile, che sono già state evidenziate al Giudice nella relazione in data 25/06/2021.

4.2.c.1 - Immobile in Iglesias, via Cilea 2 (NCEU, foglio L2, particella 216, subalterno 5)

In data 19/04/2021, in occasione della notifica di rilascio da parte del custode dell'immobile nominato dal giudice delle esecuzioni nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, il sottoscritto si è recato presso l'immobile sito in Iglesias, via Cilea 2 (NCEU, foglio L2, particella 216, subalterno 5) indicato nella nota di iscrizione al ruolo (NIR) promossa da Intesa San Paolo SpA contro -----per cui l'immobile veniva gravato da pignoramento immobiliare.

L'immobile era chiuso e non è stato possibile accedervi. In tale occasione il custode ha evidenziato che per tale immobile era già presente una procedura immobiliare e precisamente la n. 561/1996 del Tribunale di Cagliari e che questo immobile è già stato liberato in precedenza, proprio dallo stesso custode.

Alla luce di quanto sopra, nonostante sia stata presentata dal creditore proponente la relazione notarile con cui il notaio Eliodoro Giordano, notaio in Campobasso, abbia certificato le formalità nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ha condotto una ulteriore ispezione ipotecaria da cui è risultato che per suddetto immobile è stato oggetto di vendita da parte del sig. -----ai signori -----con atto notarile pubblico di compravendita ricevuto in data 29/05/1989 repertorio 11023 dal notaio dott. Enrico Dolia, trascritto il 14/06/1989 ai nn. 15506\11888.

Nella relazione ventennale presentata dal notaio Eliodoro Giordano in Campobasso, non è stata indicata questa trascrizione e perciò l'inserimento del suddetto immobile nella nota di iscrizione al ruolo (NIR) promossa da Intesa San Paolo SpA contro ----- deve considerarsi errato.

Alla luce di quanto sopra si può accertare che NON esiste la continuità delle trascrizioni come erroneamente accertata nella relazione ventennale a firma del notaio Eliodoro Giordano in Campobasso e che l'immobile non sia alla data odierna più di proprietà del sig. -----.

La data della compravendita è precedente a quella del pignoramento.

Si allegano:

- Ispezione n. T1 256935 del 19/04/2021 (*Nota di iscrizione Registro generale n. 23151 Registro particolare n. 2768 Presentazione n. 7 del 18/08/2015*) da cui si evince quanto sopra;
- Ispezione telematica n. T256935 del 19/04/2021;
- Ispezione telematica n. T1 256935 del 19/04/2021;

- Ispezione telematica n. T40170 del 04/03/2021;
- Visura catastale;
- Planimetria catastale.



4.2.c.2 - - Immobile in Iglesias, via fratelli Bandiera snc (NCEU foglio G1, particella 2017)

In relazione al presente immobile, sito in Iglesias, via Fratelli Bandiera snc, distinto al N.C.E.U. a foglio G1, particella 2017 le analisi catastali e il sopralluogo hanno evidenziato che tale immobile è stato demolito e al suo posto è stato edificato (concessione ad edificare n. 157 protocollo 104 del 30/11/1990 a nome di -----) un fabbricato pluripiano, con numero civico 30.

Si segnala la presenza in atti (al 05/05/2020) presso l'archivio catastale ancora della planimetria catastale relativa al vecchio fabbricato ormai demolito; i riferimenti catastali non sono variati, avendosi ancora foglio G1, particella 2017. In data 13/05/2021, il sottoscritto si è recato presso l'immobile in oggetto e ha appurato che il civico della nuova costruzione è il n. 30 ed è stato rilevato l'elenco dei condomini dalle targhette dell'impianto citofonico.

E' stata quindi condotta una ispezione catastale in data 14/05/2021, che ha permesso di appurare che ad oggi il fabbricato esistente è distinto al NCEU al foglio G1 particella 2023 e composto dai seguenti subalterni:

Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza
2	Via Fratelli Bandiera Iglesias n. 30	1	C6	2	37 m2
3	Via Fratelli Bandiera Iglesias n. 30	1	C6	2	49 m2
4	Via Fratelli Bandiera Iglesias n. 30	1	A2	2	6 vani
6	Via Fratelli Bandiera Iglesias n. 30	1	A2	2	6 vani
7	Via Fratelli Bandiera Iglesias n. 30	1	A2	2	6 vani
10	Via Fratelli Bandiera Iglesias n. 30	1	A2	8	189 vani
11	Via Fratelli Bandiera Iglesias n. 30	1	C1	2	45 mq
12	Via Fratelli Bandiera Iglesias n. 30	1	C6	4	6,5 vani

Subalterno 2

Come si evince da Visura n. T185327 del 14/05/2021, l'immobile di cui al sub. 2 è intestato catastalmente a -----
-----.

L'immobile è stato:

- oggetto di costituzione catastale in data 10/03/1992 protocollo n. 412048 in atti dal 29/10/2001, Registrazione n. 17B1.1/1992 da parte del sig. -----;
- oggetto di vendita da parte del sig. ----- ai soggetti di cui sopra, tramite atto pubblico di compravendita del 21/07/1994, protocollo n. 218700, Voltura in atti dal 17/06/2002, Repertorio n. 42488, Rogante ENRICO DOLIA in IGLESIAS Registrazione UR Sede di IGLESIAS n. 1196 del 28/07/1994 (n. 936.1/1996),

Emerge quindi che il sig. ----- alla data odierna non risulta più essere proprietario dell'immobile per effetto di compravendita immobiliare la cui data è precedente a quella del pignoramento.



Subalterno 3

Come si evince dalla Visura Catastale n. T369441 del 14/05/2021, l'immobile di cui al sub. 3 è attualmente intestato catastalmente a _____ nata a _____

L'immobile è stato:

- oggetto di costituzione catastale in data 10/03/1992 protocollo n. 412048 in atti dal 29/10/2001, Registrazione n. 17B1.1/1992 da parte del sig. _____;
- oggetto di vendita da parte del sig. _____ ai signori _____ e _____ --con atto pubblico di compravendita del 20/07/1993 protocollo n. 83272 Voltura in atti dal 11/03/2002 Repertorio n. 35764, Rogante DR. DE MAGISTRIS Sede IGLESIAS, Registrazione PU Sede IGLESIAS n. 1227 del 09/08/1993 (n. 1535.1/1995). Successivamente vi sono state altre compravendite.

Emerge quindi che il sig. _____ alla data odierna non risulta più essere proprietario dell'immobile per effetto di compravendita immobiliare la cui data (20/07/1993) è precedente a quella del pignoramento.

Subalterno 4

Come si evince da Visura n. T373215 del 14/05/2021, l'immobile di cui al sub. 4 è intestato catastalmente a _____

L'immobile è stato:

- oggetto di costituzione catastale in data 10/03/1992 protocollo n. 412048 in atti dal 29/10/2001, Registrazione n. 17B1.1/1992 da parte del sig. _____;
- oggetto di vendita da parte del sig. _____ ai signori di cui sopra, con atto pubblico di compravendita del 16/12/1992 protocollo n. 207892 Voltura in atti dal 06/06/2002 Repertorio n. 89175 Rogante CARMEN CAPPELLINI Sede QUARTU SANT` ELENA Registrazione: UR Sede IGLESIAS n. 9308 del 23/12/1992.

Emerge quindi che il sig. _____ alla data odierna non risulta più essere proprietario dell'immobile per effetto di compravendita immobiliare la cui data è precedente a quella del pignoramento.

Subalterno 6

Come si evince da Visura n. T374146 del 14/05/2021, l'immobile di cui al sub. 6 è intestato catastalmente a _____ nata a _____

L'immobile è stato:

- oggetto di costituzione catastale in data 10/03/1992 protocollo n. 412048 in atti dal 29/10/2001, Registrazione n. 17B1.1/1992 da parte del sig. _____;
- oggetto di vendita da parte del sig. _____ alla signora di cui sopra, tramite atto pubblico del 16/02/1993 protocollo n. 132003 Voltura in atti dal 09/04/2002 Repertorio n.: 31791 Rogante: DE MAGISTRIS Sede: IGLESIAS Registrazione UR Sede IGLESIAS n. 379 del 08/03/1993 (n. 433.1/1994).

Emerge quindi che il sig. _____ alla data odierna non risulta più essere proprietario dell'immobile per effetto di compravendita immobiliare la cui data è precedente a quella del pignoramento.

Subalterno 7

Come si evince da Visura n. T374809 del 14/05/2021, l'immobile di cui al sub. 7 è intestato catastalmente a _____

L'immobile è stato:

- oggetto di costituzione catastale in data 10/03/1992 protocollo n. 412048 in atti dal 29/10/2001, Registrazione n. 17B1.1/1992 da parte del sig. _____;

- oggetto di vendita da parte del sig. -----ai signori di cui sopra, con atto pubblico di compravendita del 09/08/1993 protocollo n. 217251 Voltura in atti dal 14/06/2002 Repertorio n.: 36340 Rogante: DOLIA Sede: IGLESIAS Registrazione: UR Sede IGLESIAS n: 1305 del 26/08/1993 COMPRAVENDITA (n. 1892.1/1995).

Emerge quindi che il sig. -----alla data odierna non risulta più essere proprietario dell'immobile per effetto di compravendita immobiliare la cui data è precedente a quella del pignoramento.

Subalterno 10

Come si evince da Visura n. T375477 del 14/05/2021, l'immobile di cui al sub. 7 è intestato catastalmente a ----- con sede in -----

L'immobile è stato:

- oggetto di costituzione catastale in data 10/03/1992 protocollo n. 412048 in atti dal 29/10/2001, Registrazione n. 17B1.1/1992 da parte del sig. -----;
- oggetto di VOLTURA D'UFFICIO del 30/07/2008 protocollo n. CA0068203 Voltura in atti dal 31/05/2019 Repertorio n.: 12529 Rogante: DOTT. GALLAVRESI R. Sede: GARBAGNATE MILANESE Registrazione: Sede: TRASCR.18857/2008-IST.66954/2019 (n. 6252.1/2019)

Emerge quindi che il sig. ----- alla data odierna non risulta più essere proprietario dell'immobile per effetto di voltura di ufficio per atto la cui data è precedente a quella del pignoramento.

Subalterno 11

Come si evince da Visura n. T375908 del 14/05/2021, l'immobile di cui al sub. 7 è intestato catastalmente a -----

L'immobile è stato:

- oggetto di costituzione catastale in data 10/03/1992 protocollo n. 412048 in atti dal 29/10/2001, Registrazione n. 17B1.1/1992 da parte del sig. -----;
- oggetto di vendita da parte del sig. -----tramite atto notarile di compravendita del 11/04/1994 protocollo n. 215193 Voltura in atti dal 13/06/2002 Repertorio n. 102613 Rogante CARMEN CAPPELLINI Sede QUARTU SANT' ELENA Registrazione UR Sede: CAGLIARI n: 3269 del 19/05/1994 COMPRAVENDITA (n. 5926.1/1994).

Emerge quindi che il sig. -----alla data odierna non risulta più essere proprietario dell'immobile per effetto di compravendita immobiliare la cui data è precedente a quella del pignoramento.

Subalterno 12

Come si evince da Visura n. T376505 del 14/05/2021, l'immobile di cui al sub. 7 è intestato catastalmente a -----

L'immobile è stato:

- oggetto di costituzione catastale in data 10/03/1992 protocollo n. 412048 in atti dal 29/10/2001, Registrazione n. 17B1.1/1992 da parte del sig. -----;
- oggetto di vendita da parte del sig. -----al signori ----- tramite atto pubblico di compravendita del 20/07/1993 protocollo n. 83272 Voltura in atti dal 11/03/2002 Repertorio n. 35764 Rogante DR. DE MAGISTRIS Sede IGLESIAS Registrazione PU Sede IGLESIAS n 1227 del 09/08/1993 COMPRAVENDITA (n. 1535.1/1995). Successivamente vi sono state altre compravendite.

Emerge quindi che il sig. -----alla data odierna non risulta più essere proprietario dell'immobile per effetto di compravendita immobiliare la cui data è precedente a quella del pignoramento.

Si allegano alla presente:

- progetto di realizzazione del fabbricato attualmente esistente;
- visure storiche degli immobili di cui ai subalterni componenti il fabbricato;
- Ispezione n. T302671 del 19/04/2021;

4.2.c.3 - Immobile in Iglesias, via Roma 78 (catastalmente civico 82) NCEU foglio L1, particella 1243 (ex 682) subalterno 8

In data 19/04/2021, in occasione del sopralluogo concordato con il custode nominato nominato dal giudice delle esecuzioni nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, il sottoscritto si è recato presso l'immobile di cui sopra indicato nella nota di iscrizione al ruolo (NIR) promossa da Intesa San Paolo SpA contro -----per cui l'immobile veniva gravato da pignoramento immobiliare.

Si è evidenziato che tale immobile si trova materialmente al civico 78 della via Roma e non al civico 82 come indicato non è direttamente accessibile dal vano scala condominiale ma per accedervi bisogna passare da un lastrico solare, il cui accesso è chiuso da porta a chiave.

Da informazioni, ricevute oralmente dagli altri condomini nello stabile, è però emerso che l'immobile di cui sopra sarebbe di proprietà condominiale in quanto oggetto di alienazione da parte del sig. ----- insieme agli altri immobili che compongono il maggior fabbricato.

In virtù di quanto sopra il sottoscritto CTU ha condotto difficoltosa indagine al fine di poter risalire alla proprietà del detto subalterno 8, nonostante nella relazione ventennale presentata dal notaio Eliodoro Giordano in Campobasso sia indicata e attestata la continuità delle trascrizioni secondo cui tale immobile è stato dichiarato ancora di proprietà del signor -----.

Infatti, da Ispezione ipotecaria n. T221475 del 26/06/2020 si evince effettivamente la regolarità e continuità delle trascrizioni e più precisamente:

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 16629 registro particolare n. 4402 del 14/5/2010 di Euro 2.500.000,00 a favore Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari C.F. 00232340927, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 30/4/2010 repertorio n. 1917/2010.
- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 29275 registro particolare n. 3235 del 7/11/2012 di Euro 7.727.410,90 a favore Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze C.F. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Cagliari al Viale Bonaria n. 33, contro -----, in virtù di atto di Equitalia Centro S.p.A. di Firenze del 31/10/2012 repertorio n. 864. A garanzia della somma di Euro 3.863.705,45.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1009 registro particolare n. 86 del 12/1/2017 di Euro 400.000,00 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro -----, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 6/12/2016 repertorio n. 4314/2016.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 1010 registro particolare n. 87 del 12/1/2017 di Euro 100.000,00 a favore Intesa San Paolo SpA con sede in Torino C.F. 00799960158, contro ----- in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 10/6/2010 repertorio n. 2476/2010.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 17514 registro particolare n. 13057 del 22/6/2017 a favore Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino, contro -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 22/5/2017 repertorio n. 2736/2017.

Di concerto con il custode dell'immobile nominato dal giudice si è quindi pensato di prendere contatto telefonico con gli altri condomini e chiedere di indicare i riferimenti dell'atto notarile con cui avrebbero comprato i relativi immobili di cui il subalterno 8 sarebbe parte condominiale.

E' stata condotta quindi una prima Ispezione telematica n. T1 313339 del 11/05/2021 indicando come soggetto a favore -----) per cui è emersa la compravendita di un immobile in Iglesias ad uso studio professionale sito nel condominio in oggetto. La nota di trascrizione di tale atto ha come Registro generale n. 11778 e Registro particolare n. 7862 e la Presentazione ha come riferimento il n. 122 del 20/03/2007

E' stata poi richiesta copia dell'atto tramite utilizzo di portale internet a pagamento ma poiché l'atto è precedente al 2012 non si ha avuta evasione ma indicazione di richiederlo direttamente presso il notaio che lo ha stipulato.

Nel frattempo, però, si è riusciti ad avere l'atto con cui il signor ----- ha venduto alla società ----- la proprietà dell'immobile sito nel condominio in oggetto al subalterno 5.

In tale atto notarile, a firma del Notaio Carlo Mario De Magistris, trascritto con registro generale n. 26965 e particolare 18311, nota di trascrizione n. 152 del 01/08/2008, è evidenziato come il subalterno 8 sia condominiale e oggetto di vendita da parte del signor -----.

Alla luce di quanto sopra si può accertare che il subalterno 8 sia stato inserito nella compravendita di cui sopra e che non sia alla data odierna più di proprietà del sig. -----.

La data della compravendita è precedente a quella del pignoramento.

Si allegano alla presente:

- Ispezione n. T221475 del 26/06/2020;
- Ispezione n. T216254 del 26/06/2020;
- Ispezione n. T1313339 del 11/05/2021;
- Planimetrie catastali e nota di trascrizione n. 152 del 01/08/2008, registro generale n. 26965 e particolare 18311;
- Estratto atto notarile a firma del Notaio Carlo Mario De Magistris tra ----- e la società -----

4.2.c.4 - Immobile in Gonnese, via Manzoni 16/2 (indicato come snc) NCEU al foglio 5, particella 1137, subalterno 10

In data 19/04/2021, in occasione del sopralluogo concordato con il custode nominato dal giudice delle esecuzioni nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, il sottoscritto si è recato presso l'immobile di cui sopra indicato nella nota di iscrizione al ruolo (NIR) promossa da Intesa San Paolo SpA contro ----- per cui l'immobile veniva gravato da pignoramento immobiliare.

L'immobile è occupato dalla signora ----- che non ha esibito titolo ma ha dichiarato di essere la proprietaria dell'immobile.

Il sottoscritto CTU, nonostante nella relazione ventennale presentata dal notaio Eliodoro Giordano in Campobasso sia indicata e attestata la continuità delle trascrizioni secondo cui tale immobile è stato dichiarato ancora di proprietà del signor -----, ha condotto delle ispezioni ipotecarie da cui è risultato che il bene in oggetto è stato oggetto di donazione da parte della signora ----- ma dichiarando in atto di essere proprietaria dell'immobile in oggetto in parte per usucapione non accertata giudizialmente.

L'atto notarile, a firma del notaio Michael Perreca, è stato acquisito tramite ispezione Ispezione n. T316702 del 29/04/2021 ed è riferito a Nota di Trascrizione del 04/08/2017, Registro generale 23030, Registro Particolare 17109, che si allega alla presente.

Tale trascrizione non è stata ovviamente indicata nella relazione ventennale a firma del notaio Eliodoro Giordano in Campobasso, che ha quindi dichiarato la continuità delle trascrizioni.

Si allega alla presente:

- Ispezione n. T316702 del 29/04/2021 e atto notarile allegato;
- Ispezione n. T385738 del 29/04/2021;
- Ispezione n. T1 228022 del 30/12/2020;
- Ispezione n. T1 263698 del 19/04/2021;

- Visura catastale;
- Planimetria catastale.

4.2.c.5 - Immobile in Gonnese, via Indipendenza 58 (indicato erroneamente come snc), NCEU foglio 5, particella 1563, subalterno 1

In data 24/05/2021, in occasione del sopralluogo concordato con il custode nominato dal giudice delle esecuzioni nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, il sottoscritto si è recato presso l'immobile di cui sopra indicato nella nota di iscrizione al ruolo (NIR) promossa da Intesa San Paolo SpA contro -----per cui l'immobile veniva gravato da pignoramento immobiliare.

Da analisi della documentazione in atti presso il comune di Gonnese e di cui il sottoscritto CTU ha richiesto copia con specifica domanda di accesso agli atti e dalla documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che l'immobile in oggetto è un locale ad uso autorimessa, al piano terra della porzione di un maggiore fabbricato edificato giusto concessione edilizia 20 del 10/05/1995 e concessione 50 del 22/12/1995 rilasciata dal comune di Gonnese.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai signori -----che esibivano al sottoscritto CTU e al custode nominato copia di atto notarile di compravendita a firma del notaio dott. Enrico Dolia, del 28/11/1996, repertorio 60413, raccolta 14202, registrato a Cagliari il 17/12/1996 al n.8406, nota di trascrizione del 28/11/1996 registro generale 25995, particolare 18452.

In tale atto il sig. -----vende ai signori ----- porzione di fabbricato a schiera sito nel comune di Gonnese nel via Indipendenza e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione composto da autorimessa e cortile al piano terreno, oltre a scala di accesso al primo piano composto da salone, cucina, bagno, antibagno e scala di accesso al piano secondo, composto da tre vani e bagno.

L'immobile, nell'atto notarile di cui sopra:

- è indicato come ancora non censito nel NCEU, ma censito nel catasto terreni alla partita 2684, foglio 5, particella 828 ex 59;
- è stato edificato giusto concessione edilizia 20 del 10/05/1995 e concessione 50 del 22/12/1995 rilasciata dal comune di Gonnese.

Il sottoscritto CTU ha individuato tramite la documentazione catastale che l'immobile è stato accatastato presso il NCEU in data 07/11/1997 ma erroneamente ancora a nome del sig. ----- (come risulta dalla visura n. T82871 del 21/07/2017); si ha infatti che quanto al catasto terreni partita 2684, foglio 5, particella 828 ex 59 (area di sedime del fabbricato edificato con le concessioni edilizie 20/1995 e 50/1995) è diventato quanto al NCEU al foglio 5, particella 1563 in quanto la soppressione di quanto al catasto terreni ha originato la particella 1557 (TIPO MAPPALE del 30/05/1996 protocollo n. CA0388547 in atti dal 06/09/2010 ISTANZA 373552/10 (n. 58219.1/1996)) e quindi la soppressione della particella 1557 ha originato la particella 1563 (TIPO MAPPALE del 30/05/1996 protocollo n. CA0388767 in atti dal 06/09/2010 ISTANZA 373552/10 (n. 58219.1/1996)).

La particella 1563 è quella riferita all'immobile di cui al subalterno 1.

Alla luce di quanto sopra **si può accertare che l'immobile di cui al subalterno 1 sia stato oggetto della compravendita di cui sopra e che non sia alla data odierna più di proprietà del sig. -----**ma dei signori -----.

La data della compravendita è precedente a quella del pignoramento.

L'inserimento di detto immobile nell'elenco dei beni pignorati e per cui il notaio Eliodoro Giordano in Campobasso ha quindi dichiarato la continuità delle trascrizioni, deriva da fatto che sia stato erroneamente accatastato in data successiva alla compravendita ancora al sig. ----- e non ai nuovi proprietari.

Si allegano alla presente: scansione atto notarile di compravendita; Visura catastale; Planimetria catastale.

4.2.c.6 - Immobile in Gonnese, via Indipendenza 58 (indicato erroneamente come snc), NCEU foglio 5, particella 1563, subalterno 2

In data 24/05/2021, in occasione del sopralluogo concordato con il custode nominato nominato dal giudice delle esecuzioni nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, il sottoscritto si è recato presso l'immobile di cui sopra indicato nella nota di iscrizione al ruolo (NIR) promossa da Intesa San Paolo SpA contro ---- per cui l'immobile veniva gravato da pignoramento immobiliare.

Da analisi della documentazione in atti presso il comune di Gonnese e di cui il sottoscritto CTU ha richiesto copia con specifica domanda di accesso agli atti e dalla documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che l'immobile in oggetto è immobile ad uso civile abitazione al piano primo e secondo della porzione di un maggiore fabbricato edificato giusto concessione edilizia 20 del 10/05/1995 e concessione 50 del 22/12/1995 rilasciata dal comune di Gonnese.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai signori ----- che esibivano al sottoscritto CTU e al custode nominato copia di atto notarile di compravendita a firma del notaio dott. Enrico Dolia, del 28/11/1996, repertorio 60413, raccolta 14202, registrato a Cagliari il 17/12/1996 al n.8406, nota di trascrizione del 28/11/1996 registro generale 25995, particolare 18452.

In tale atto il sig. ----- vende ai signori I ----- porzione di fabbricato a schiera sito nel comune di Gonnese nel via Indipendenza e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione composto da autorimessa e cortile al piano terreno, oltre a scala di accesso al primo piano composto da salone, cucina, bagno, antibagno e scala di accesso al piano secondo, composto da tre vani e bagno.

L'immobile, nell'atto notarile di cui sopra:

- è indicato come ancora non censito nel NCEU, ma censito nel catasto terreni alla partita 2684, foglio 5, particella 828 ex 59;
- è stato edificato giusto concessione edilizia 20 del 10/05/1995 e concessione 50 del 22/12/1995 rilasciata dal comune di Gonnese.

Il sottoscritto CTU ha individuato tramite la documentazione catastale che l'immobile è stato accatastato presso il NCEU in data 07/11/1997 ma erroneamente ancora a nome del sig. ----- (come risulta dalla visura n. T82871 del 21/07/2017); si ha infatti che quanto al catasto terreni partita 2684, foglio 5, particella 828 ex 59 (area di sedime del fabbricato edificato con le concessioni edilizie 20/1995 e 50/1995) è diventato quanto al NCEU al foglio 5, particella 1563 in quanto la soppressione di quanto al catasto terreni ha originato la particella 1557 (TIPO MAPPALE del 30/05/1996 protocollo n. CA0388547 in atti dal 06/09/2010 ISTANZA 373552/10 (n. 58219.1/1996)) e quindi la soppressione della particella 1557 ha originato la particella 1563 (TIPO MAPPALE del 30/05/1996 protocollo n. CA0388767 in atti dal 06/09/2010 ISTANZA 373552/10 (n. 58219.1/1996)).

La particella 1563 è quella riferita all'immobile di cui al subalterno 2.

Alla luce di quanto sopra **si può accertare che l'immobile di cui al subalterno 2 sia stato oggetto della compravendita di cui sopra e che non sia alla data odierna più di proprietà del sig. -----** ma dei signori

La data della compravendita è precedente a quella del pignoramento.

L'inserimento di detto immobile nell'elenco dei beni pignorati e per cui il notaio Eliodoro Giordano in Campobasso ha quindi dichiarato la continuità delle trascrizioni, deriva da fatto che sia stato erroneamente accatastato in data successiva alla compravendita ancora al sig. ----- e non ai nuovi proprietari.

Si allegano alla presente: scansione atto notarile di compravendita; Visura catastale; Planimetria catastale.

* * *

QUESITO: "c) 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;"

4.2.c – MAPPE CENSUARIE

Sono state acquisite tutte le mappe censuarie relative agli immobili oggetto di procedimento.

* * *

QUESITO: "d) acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

4.2.d – ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Dalla relazione notarile depositata, risulta la provenienza ultra-ventennale e più precisamente:

Immobili nn. 1,2,3

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	1	C6
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6

Relativamente agli immobili di cui sopra, questi sono Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gonnesa, intestati: -----e -----ciascuno per i propri diritti, al foglio 5, particelle 1137 **sub. 1**, Via Manzoni, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 130, Rendita Euro 255,13; 1137 **sub. 12**, Via Manzoni, piano 2, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 426,08; 1137 **sub. 13** (già sub. 5), Via Manzoni, piano S 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 51, Rendita Euro 100,09.

Provenienza:

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Gonnesa alla Partita 1 foglio 5 particella 1137 di are 4.25 di originarie are 3 .96, deriva dalla particella 1107 di are 4.05, già particella 267 di are 29.45. Il terreno edificabile sito in Comune di Gonnesa, distinto in Catasto al foglio 5 mappale 267/D di are 4.05, è pervenuto al signor -----, dal signor -----, con l'atto di compravendita per notar Vittorio Giua Marassi di Iglesias del 18/2/1982 repertorio n. 19099, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 12/3/1982 ai nn. 5427 registro generale e 4249 registro particolare.

Immobile n. 4

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2

Relativamente all'immobile di cui sopra, questo è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Gonnesa, intestati: --
-----proprietà per 500/1000, -----proprietà per 250/1000 e -----
proprietà per 250/1000, al foglio 5, particella 1137 sub. 10, Via Manzoni, piano 1, categoria A/2, classe U,
consistenza 7 vani, Rendita Euro 542,28.

Provenienza:

Il terreno edificabile sito in Comune di Gonnesa, distinto in Catasto al foglio 5 mappale 267/D di are 4.05, è pervenuto
al signor -----, dal signor -----, con l'atto di compravendita per notar Vittorio Giua
Marassi di Iglesias del 18/2/1982 repertorio n. 19099, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Cagliari il 12/3/1982 ai nn. 5427 registro generale e 4249 registro particolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili nn. 5,6

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Indipendenza snc	5	1563	1	C6
Gonnesa	Via Indipendenza snc	5	1563	2	A2

Relativamente agli immobili di cui sopra, questi sono Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gonnesa, intestato: -----proprietà, al foglio 5, particelle 1563 sub. 1, Via Indipendenza, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 56, Rendita Euro 130,15; 1563 sub. 2, Via Indipendenza, piano 1-2, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 503,55.

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Gonnesa alla Partita 1 foglio 5 particella 1563 di are 0.97, deriva dalla particella 1553 di are 0.73 (già particella 817 di are 13.45), particella 1556 di are 0.01 (già particella 828 di are 4.85 di originarie are 4.79) e particella 1557 di are 0.23 (già particella 828 di are 4.85 di originarie are 4.79).

Provenienza:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Gonnesa, distinte al Catasto Terreni al foglio 5 particella 57 sub. A natura T di mq. 1345 e particella 59 sub. P natura T di mq. 479, è pervenuta al signor ----- in regime di separazione di beni, dai signori -----ed -----coniugi in regime di comunione legale dei beni, con l'atto di compravendita per notar Enrico Dolia di Iglesias del 29/8/1994 repertorio n. 43058, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 1/9/1994 ai nn. 18018 registro generale e 12142 registro particolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 7

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Trexenta snc	B14	1738 (ex 182)		A4

Relativamente all'immobile di cui sopra, questo è Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias alla Sezione Urbana B, al foglio 14 particella 182, unità immobiliare soppressa dal 18/1/2017; dato derivante da Variazione del 18/1/2017 protocollo n. CA0007739 in atti dal 18/1/2017 bonifica identificativo catastale (n. 969.1/2017). La soppressione ha originato il seguente immobile: intestato: ----- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Sezione Urbana B, foglio 14, particella 1738 (già particella 182), Via Trexenta, piano T, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, Rendita Euro 309,87.

Provenienza:

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Trexenta n. 36, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, al foglio 14 particella 182 natura A4 di 6 vani al piano T, è pervenuta al signor -----in regime di separazione di beni, dal signor -----quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Carlo Mario De Magistris di Cagliari del 22/11/2005 repertorio n. 114906, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 26/11/2005 ai nn. 42331 registro generale e 27564 registro Particolare.

Al signor -----, la quota di un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Trexenta n. 36, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, al foglio 14 particella 182 natura A4 di 6 vani al piano T, è pervenuta dal signor \ ----- nato ad Iglesias il -----, deceduto in data / ----- in virtù di denuncia di successione n. 22/52 dell'Ufficio del Registro di Iglesias del 9/2/2004, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 20/8/2004 ai nn. 31419 registro generale e 22035 registro particolare e in virtù di accettazione tacita di eredità per notar Carlo Mario De Magistris di Cagliari del 22/11/2005 repertorio n. 114906, trascritta presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari il 30/12/2005 ai nn. 47305 registro generale e 30622 registro particolare. Eredità devoluta a favore del fratello. Ai signori -----, l'unità immobiliare in Iglesias alla Via Trexenta n. 36, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, al foglio 14 particella 182 natura A4 di 6 vani al piano T, è pervenuta dalla signora -----, deceduta in data -----, in virtù di denuncia di successione n. 78/667 dell'Ufficio del Registro di Iglesias dell'1/9/1998, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 3/4/2004 ai nn. 12341 registro generale e 8702 registro particolare e in virtù di accettazione tacita di eredità per notar Carlo Mario De Magistris di Cagliari del 22/11/2005 repertorio n. 114906, trascritta presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 30/12/2005 ai nn. 47304 registro generale e 30621 registro particolare. Eredità devoluta a favore dei due figli per la quota di due sestimi di proprietà ciascuno. Ai signori \ -----, l'unità immobiliare in Iglesias alla Via Trexenta n. 36, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana B, al foglio 14 particella 182 natura A4 di 6 vani al piano T, è pervenuta per la quota di un sesto di proprietà ciascuno, dal signor \ ----- deceduto in data 28/12/1977, in virtù di accettazione tacita di eredità per notar Carlo Mario De Magistris di Cagliari del 22/11/2005 repertorio n. 114906, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 30/12/2005 ai nn. 47303 registro generale e 30620 registro particolare.

Ai signori -----, la casetta di tre vani terreni non ancora ultimata sita in Iglesias alla Via Trexenta n. 26, distinta in Catasto alla Sezione B, al foglio 14 mappale 182 di are 1.15, è pervenuta dalla -----, con l'atto di compravendita per notar Clemente Mancosu di Cagliari del 29/8/1946 repertorio n. 6248, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 24/9/1946 ai nn. 7201 registro generale e 6720 registro Particolare.



Immobile n. 8

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Sulcis n.2	B14	2356 (ex 326)	5	A4

Relativamente all'immobile di cui sopra, questo è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias alla Sezione Urbana D, al foglio 4 particella 326 sub. 5, unità immobiliare soppressa dal 5/6/2017; dato derivante da Variazione del 5/6/2017 protocollo n. CA0090491 in atti dal 5/6/2017 bonifica identificativo catastale (n. 17401.1/2017). La soppressione ha originato il seguente immobile: intestato----- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Sezione Urbana D, foglio 4, particella 2356 sub. 5 (già particella 326 sub. 5), Via Vincenzo Sulis n. 2, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 278,89.

Provenienza:

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Sulcis n. 2, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana D, al foglio 4 particella 326 sub. 5 natura A4 di 4,5 vani al piano 2, è pervenuta al signor -----in regime di separazione di beni, dal signor -----quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Carlo Mario De Magistris di Cagliari del 28/3/2006 repertorio n. 117073, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 7/4/2006 ai nn. 16732 registro generale e 11444 registro particolare.

Al signor -----, l'unità immobiliare in Iglesias alla Via Sulcis distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana D, al foglio 4 particella 326 sub. 5 natura A4 di 4,5 vani, è stata attribuita per l'intera proprietà, con l'atto di divisione a stralcio per notar Paolo Macciotta di Iglesias del 29/5/1998 repertorio n. 341002, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 23/6/1998 ai nn. 14856 registro generale e 9980 registro particolare; atto intervenuto tra lo stesso signor -----ia titolare della quota di due dodicesimi di proprietà dell'unità immobiliare sopra descritta, la signora -----già titolare della quota di quattro dodicesimi di proprietà della medesima unità immobiliare ed i signori -----, -----, già titolari della quota di due dodicesimi di proprietà ciascuno della stessa unità immobiliare.



Immobile n. 9

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Sulcis n.2	B14	2356 (ex 326)	8	A2

Relativamente all'immobile di cui sopra, questo è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias alla Sezione Urbana D, al foglio 4 particella 326 sub. 8, unità immobiliare soppressa dal 5/6/2017; dato derivante da Variazione del 5/6/2017 protocollo n. CA0090491 in atti dal 5/6/2017 bonifica identificativo catastale (n. 17403.1/2017). La soppressione ha originato il seguente immobile: intestato: -----proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Sezione Urbana D, foglio 4, particella 2356 sub. 8 (già particella 326 sub. 8, ex sub. 7, già subalterni 3 e 4), Via Sulcis n. 2, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 302,13. L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Iglesias alla Partita 1 foglio 404 particella 2356 di are 2.30, deriva dalla particella 578 di are 1.00 e dalla particella 579 di are 1.30.

Provenienza:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Iglesias alla Via Sulcis n. 2, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana D, al foglio 4 particella 326 sub. 8 natura A2 di 4,5 vani al piano 1 e particella 326 sub. 9 natura A2 di 4,5 vani al piano 1, è pervenuta al signor -----in regime di separazione di beni, dalla signora -----per la quota di tre noni di usufrutto e dai signori ----- per le quote di un nono di nuda proprietà e di due noni di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Carlo Mario De Magistris di Cagliari del 28/3/2006 repertorio n. 117073, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 7/4/2006 ai nn. 16733 registro generale e 11445 registro particolare.

Ai signori -----, gli immobili in Iglesias distinti in Catasto al foglio 4 particella 326 subalterni 3, 4, 2 e 1, nonché la casa in costruzione ivi, non ancora censita in Catasto, composta di due vani, cucina e bagno sono pervenuti tra gli altri immobili, dal signor -----, in virtù di denuncia di successione n. 65 vol. 478 dell'Ufficio del Registro di Iglesias, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 11/5/1976 ai nn. 7612 registro generale e 667 registro particolare. Eredita devoluta per legge a favore del coniuge e dei quattro figli. Con atto del Cancelliere della Pretura di Iglesias del 13/12/1975, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 9/3/1976 ai nn. 4060 registro generale e 3527 registro particolare, la signora -----, nella sua qualità di madre esercente la patria potestà sui figli minori -----, ha dichiarato di accettare con beneficio di inventario, la nuda proprietà costituente l'eredità relitta del signor -----.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

Immobile n. 10

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Fratelli Bandiera snc	G1	2017		

Provenienza:

La piena e perfetta proprietà del terreno con annesso fabbricato in pessimo stato di conservazione, in stato di avanzato degrado e da demolire, sito in Comune di Iglesias alla Via Fratelli Bandiera, composto di cortile, quattro vani, due locali di sgombero, tra ripostigli, tettoia, due cortili e disimpegno al piano terreno e quattro piccoli vani, gabinetto e terrazza a livello al primo piano alto sottotetto, distinto al N.C.T. alla Sezione G, al foglio 1 mappale 514 di are 5.25 e al N.C.E.U. alla Sezione G, al foglio 1 mappale 2017 al piano T-1, in seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Cagliari in data 29/11/1989 registrata al n. 176/81, è pervenuta al signor -----, il quale ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione di beni, dalla signora -----, la quale ha dichiarato di essere nubile, con l'atto di compravendita per notar Enrico Dolia di Iglesias del 20/3/1990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 28/./1990 ai nn. 8937 registro generale e 6514 registro particolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili nn. 11, 12, 13

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	7	C6
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	8	C6
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	39	A10

Relativamente agli immobili di cui sopra, questi sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias, intestato: -----proprietà per 1/1, alla Sezione Urbana G, foglio 1, particella 2017, Via Fratelli Bandiera, piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza 11,5 vani, Rendita Euro 1.366,03; alla Sezione Urbana G, foglio 2, particelle 1671 sub. 7, Via Venti Settembre n. 7, piano SI, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 52, Rendita Euro 161,13; 1671 sub. 8, Via Venti Settembre n. 7, piano SI, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 66, Rendita Euro 204,52; 1671 sub. 39 (già sub. 18), Via Venti Settembre n. 7, piano SI, categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani, Rendita Euro 247,90.

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Iglesias alla Partita 1 foglio 701 particella 2017 di are 5.25, deriva dalla particella 514 di are 5.25. L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Iglesias alla Partita 1 foglio 702 particella 1671 di are 13.61, deriva dalla particella 1669 di are 11.36 (già particella 935 di are 11.36, ex particella 42 di are 18.65) e particella 1670 di are 2.25 (già particella 111 di are 2.25).

Provenienza:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Iglesias alla Via XX Settembre, distinte al Catasto Terreni al foglio 702 particella 935 di are 11.36 e particella 111 di are 2.25, entrambe natura T, è pervenuta al signor ----- -- in regime di separazione di beni, dalla signora ----- per le quote di due noni di proprietà e di un nono di nuda proprietà ciascuno quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Carlo Mario De Magistris di Iglesias del 5/1/2000 repertorio n. 81900, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 17/1/2000 ai nn. 1031 registro generale e 705 registro particolare e con il successivo atto di compravendita in rettifica per notar Carlo Mario De Magistris di Iglesias del 12/5/2000 repertorio n. 84032, trascritto presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari il 15/5/2000 ai nn. 13463 registro generale e 8599 registro particolare. Ai signori -----, il terreno in Iglesias, distinto in Catasto alla Sezione G, al foglio 2 mappale 42/a vigneto di are 10.80 e mappale 111/b fabbricato rurale di are 2.72, sono pervenuti tra gli altri immobili, dal signor -----, deceduto in data 23/3/1972, in virtù di denuncia di successione n. 89 vol. 458 dell'Ufficio del Registro di Iglesias, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 31/10/1972 ai nn. 19388 registro generale e 16187 registro particolare. Eredità devoluta per legge a favore dei tre figli e della moglie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n. 14

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Roma n. 82	L1	1243 (ex 628)	8	C6

Relativamente all'immobile di cui sopra, questo è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias, intestato: --
----- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, alla Sezione Urbana L, foglio 1, particella 628
sub. 8 (già particella 628), Via Roma n. 82, piano 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 11, Rendita Euro
27,84.

Provenienza:

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Roma n. 82, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana L, al foglio 1 particella 628 natura D7 al piano T, è pervenuta al signor ----- in regime di separazione di beni, dalla -----, con l'atto di compravendita per notar Carlo Mario De Magistris di Cagliari del 9/5/2005 repertorio n. 111955, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 11/5/2005 ai nn. 15956 registro generale e 10830 registro particolare. Alla società ----- con sede in Cagliari, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Roman. 21, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana L, al foglio 1 particella 628 natura D7 e dell'unità immobiliare omissis in Comune di Uta, è pervenuta dalla società -----, con l'atto di compravendita per notar Livio Colizzi di Roma del 12/12/2002 repertorio n. 31394, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 3/1/2003 ai nn. 72 registro generale e 53 registro particolare. Alla società -----, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Roma n. 21, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana L, al foglio 1 particella 628 natura D7 e delle unità immobiliari omissis in Comune di Cagliari e di Uta, è pervenuta dalla società -----, con l'atto di compravendita per notar Luca Amato di Roma del 31/10/2002 repertorio n. 19373, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 12/11/2002 ann. 50983 registro generale e 40197 registro particolare. Alla società -----, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Roma, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana L, al foglio 1 particella 628 natura D7 e delle unità immobiliari omissis in Comune di Cagliari Uta, è pervenuta dalla società ----- con atto di fusione di società per incorporazione per notar Luca Amato di Roma del 06/08/2002 repertorio n. 19182, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 24/9/2002 ai nn. 43778 registro generale e 34513 registro particolare.

Con atto per notar Luca Amato di Roma del 19/7/2002 repertorio n. 19079, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 24/9/2002 ai nn. 43777 registro generale e 34512 registro particolare, la società --
----- è stata trasformata in -----a; la stessa società è titolare tra gli altri immobili, dell'intera proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Roma, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana L, al foglio 1 particella 628 natura D7.

Alla società -----, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Roma n. 21, distinta al Catasto Fabbricati al foglio L1 particella 628 natura D7 e delle unità immobiliari omissis in Comune di Uta e di Cagliari, è pervenuta dalla società ----- con l'atto di conferimento in società per notar Gennaro Mariconda di Roma del 26/4/2001 repertorio n. 40205, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 23/5/2001 ai nn. 18709 registro generale e 13755 registro particolare. A margine della nota risulta atto di conferma trascritto presso la medesima Conservatoria il 17/7/2001 ai nn. 26709 registro generale e 19757 registro particolare. Alla società "-----, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Roman. 21, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana L, al foglio 1 particella 628 natura D7, è pervenuta tra gli altri immobili, dalla società "-----, con l'atto di conferimento in società per notar Placido Astore di Torino del 23/11/2000 repertorio n. 361952, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 4/12/2000 ai nn. 36098 registro generale e 23867 registro particolare. A margine della nota risulta atto di conferma trascritto presso la medesima Conservatoria il 17/7/2001 ai nn. 26708 registro generale e 19756 registro particolare.

Alla società -----, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Iglesias alla Via Roma, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 628 natura D7, è pervenuta tra gli altri immobili, da -----A. con sede in Torino, con l'atto di fusione di società per incorporazione per notar Placido Astore di Torino del 29/12/1997 repertorio n. 341199, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 27/1/1998 ai nn. 1687 registro generale e 11-93 registro -particolare e con atto di fusione di società per incorporazione per notar Placido Astore di Torino del 31/12/1998 repertorio n. 349348, trascritto presso la medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari il 26/1/1999 ai nn. 1753 registro generale e 1224 registro particolare. Eseguite le indagini ipotecarie dall'impianto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul conto di SIP - Società Italiana per l'esercizio telefonico P.A. con sede in Torino, non sono risultati atti traslativi riguardanti la provenienza dell'immobile sopra descritto.



Immobili nn. 16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	39	0.14.60	Pascolo arboreo	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	44	0.13.00	Pascolo cespuglioso	1
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	45	0.15.10	Pascolo	1
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4437	1.77.70	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4438	0.00.95	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4548	7.57.95	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4549	0.12.60	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4550	0.04.30	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4586	0.64.21	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4587	0.25.10	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4588	0.02.84	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4592	0.00.51	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4594	0.02.09	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4595	0.01.73	Seminativo	4
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4598	0.01.69	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4600	0.12.45	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4602	0.09.11	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4603	0.04.94	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4604	0.12.48	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4606	0.24.56	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4609	0.07.07	Seminativo	4
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4611	0.09.27	Seminativo	3
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4613	1.43.48	Pascolo cespuglioso	2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4614	0.02.26	Pascolo cespuglioso	2

Relativamente agli immobili di cui sopra, questi sono censiti nel Catasto Terreni del Comune di Carbonia, intestato: -
-----proprietà per 1000/1000, al foglio 38, particelle:

- 39, pascolo arb classe 1, superficie are 14.60, Redditi Dominicale Euro 2,26 e Agrario Euro 0,38;
- 44, pase cespug classe 2, superficie are 13.00, Redditi Dominicale Euro 0,27 e Agrario Euro 0,13;
- 45 porz. AA (già particella 45 di are 15 .1 0), pascolo classe 1, superficie are 1.60, Redditi Dominicale Euro 0,13 e Agrario Euro 0,05;
- 45 porz. AB (già particella 45 di are 15 .1 0), pascolo arb classe 1, superficie are 13 .50, Redditi Dominicale Euro 2,09 e Agrario Euro 0,35;
- 4437 (già particella 47 di ha 12.09.70), pase cespug classe 2, superficie ha 1.77.70, Redditi Dominicale Euro 3,67 e Agrario Euro 1,84;

- 4438 (già particella 47 di ha 12.09.70), pase cespug classe 2, superficie are 0.95, Redditi Dominicali Euro 0,02 e Agrario Euro 0,01;
- 4548 (già particella 4435 di ha 7.74.85, ex particella 47 di ha 12.09.70), pase cespug classe 2, superficie ha 7.57.95, Redditi Dominicale Euro 15,66 e Agrario Euro 7,83;
- 4549 (già particella 4435 di ha 7.74.85, ex particella 47 di ha 12.09.70), pase cespug classe 2, superficie are 12.60, Redditi Dominicale Euro 0,26 e Agrario Euro 0,13;
- 4550 (già particella 4435 di ha 7.74.85, ex particella 47 di ha 12.09.70), pase cespug classe 2, superficie are 4.30, Redditi Dominicale Euro 0,09 e Agrario Euro 0,04;
- 4586 (già particella 38 di ha 1.22.60), seminativo classe 3, superficie are 25.10, Redditi Dominicale Euro 3,24 e Agrario Euro 1,56;
- 4587 (già particella 38 di ha 1.22.60), seminativo classe 3, superficie are 2.84, Redditi Dominicale Euro 0,37 e Agrario Euro 0,18;
- 4588 (già particella 38 di ha 1.22.60), seminativo classe 3, superficie are 0.51, Redditi Dominicale Euro 0,07 e Agrario Euro 0,03;
- 4592 (già particella 43 di are 6.00), pascolo cespug classe 2, superficie are 2.09, Redditi Dominicale Euro 0,04 e Agrario Euro 0,02;
- 4594 (già particella 43 di are 6.00), pascolo cespug classe 2, superficie are 1.73, Redditi Dominicale Euro 0,04 e Agrario Euro 0,02;
- 4595 (già particella 41 di ha 1.03.05 di originari ha 1.24.60), seminativo classe 4, superficie ha 1.00.69, Redditi Dominicale Euro 10,40 e Agrario Euro 4,16;
- 4598 (già particella 42 di are 13.25), pascolo cespug classe 2, superficie are 12.45, Redditi Dominicale Euro 0,26 e Agrario Euro 0,13;
- 4600 (già particella 4424 di are 35.90, ex particella 40 di are 76.40), seminativo classe 3, superficie are 9.11, Redditi Dominicale Euro 1,18 e Agrario Euro 0,56;
- 4602 (già particella 4424 di are 35.90, ex particella 40 di are 76.40), seminativo classe 3, superficie are 4.94, Redditi Dominicale Euro 0,64 e Agrario Euro 0,31;
- 4603 (già particella 4424 di are 35.90, ex particella 40 di are 76.40), seminativo classe 3, superficie are 12.48, Redditi Dominicale Euro 1,61 e Agrario Euro 0,77;
- 4604 (già particella 40 di are 38.40 di originarie are 76.40), seminativo classe 3, superficie are 24.56, Redditi Dominicale Euro 3,17 e Agrario Euro 1,52;
- 4606 (già particella 40 di are 38.40 di originarie are 76.40), seminativo classe 3, superficie are 7.70, Redditi Dominicale Euro 0,91 e Agrario Euro 0,44
- 4609 (già particella 4426 di are 9.60, ex particella 41 di ha 1.24.60), seminativo classe 4, superficie are 9.27, Redditi Dominicale Euro 0,96 e Agrario Euro 0,38;
- 4611 (già particella 4433 di ha 2.24.00, ex particella 47 di ha 12.09.70), pascolo cespug classe 2, superficie ha 1.43.48, Redditi Dominicale Euro 2,96 e Agrario Euro 1,48;
- 4613 (già particella 4433 di ha 2.24.00, ex particella 47 di ha 12.09.70), pascolo cespug classe 2, superficie are 2.26, Redditi Dominicale Euro 0,05 e Agrario Euro 0,02;
- 4614 (già particella 4433 di ha 2.24.00, ex particella 47 di ha 12.09.70), pascolo cespug classe 2, superficie are 57.02, Redditi Dominicale Euro 1,18 e Agrario Euro 0,59.

Provenienza:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Carbonia, alla località Bacu Abis, distinte al Catasto Terreni al foglio 38 particella 38 di ha 1.2.2.60, particella 39 di are 14.60, particella 40 di are 76.40, particella 41 di ha 1.24.60, particella 42 di are 1.3.25 particella 43 di are 6.00, particella 44 di are 13.00, particella 45 di are 15.10 e particella 47 di ha 12.09.70, tutte natura T, è pervenuta al signor -----in regime di separazione di beni, dal signor Congera Salvatore nato a Seui il 24/12/12 per la quota di 60/840 di proprietà quale bene personale, dai signori -----

-----per la quota di 78/840 di proprietà ciascuno quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Maurizio Anni di Cagliari del 12/12/1995 repertorio n. 62203, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 18/12/1995 ai nn. 29844 registro generale e 20014 registro particolare.

* * *

QUESITO: "e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

4.2.e - VERIFICA

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e, perciò, in data 25/06/2020 è stata richiesta al comune di Gonnese, via pec, certificazione di matrimonio dell'esecutato (protocollo 000783).

In data 30/06/2020 è stato ricevuto, via pec dal Comune di Gonnese, il certificato di matrimonio dell'esecutato datato 29/06/2020.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3 - RISPOSTA AI QUESITI N.3, N.5

QUESITO: "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.);"

* * *

- "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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;
- quantifichi 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, comma sesto, 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;
- precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali; "

4.3.1 - Immobile n. 1

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	1	C6	130 mq	141 mq	1	€ 255,13

Il primo sopralluogo, presente il custode del bene (Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, nella persona incaricata dallo stesso, dott. Fabrizio Fenu), è stato condotto in data 12/03/2021, data in cui è stato notificato tramite affissione il rilascio dell'immobile per la data del 19/04/2021; in tale occasione non è stato possibile procedere a visionare l'immobile nelle parti non comuni al maggior fabbricato.

Il secondo sopralluogo è stato condotto in data 19/04/2021, il terzo sopralluogo in data 24/05/2021 ed in tale occasione si è potuto procedere alla perizia dell'immobile.

Localizzazione, dati catastali

- L'immobile si trova nel comune di Gonnesa, al piano terra del maggiore fabbricato sito sulla via Manzoni al civico 16;
- L'immobile è censito al NCEU al foglio 5, particella 1137, subalterno 1;
- L'immobile confina con muratura contro terra della via Manzoni, con area cortilizia condominiale e con il subalterno 2.

Descrizione disposizione planimetrica

All'immobile si arriva da rampa carrabile che dalla via Manzoni conduce a cortile condominiale su cui si affacciano i locali ad uso garage; non sono presenti recinzioni esterne o cancelli.

L'immobile individuato catastalmente è un locale ad uso garage con tre serrande di accesso distinte e altezza interna pari a metri 2,50.

L'immobile risulta essere in realtà composto da tre parti distinte, ognuna con un accesso carrabile da serranda esterna.

Il primo immobile risultante (che può essere indicato con la lettera "A") confina con il muro contro-terra della via Manzoni; il secondo immobile risultante (che può essere indicato con la lettera "B") confina con l'immobile "A" e con il terzo immobile (che può essere indicato con la lettera "C").

La divisione tra immobile "A" e immobile "B" è stata realizzata con una pannellatura in legno.

La divisione tra immobile "B" e immobile "C" è stata realizzata con una muratura in mattoni, intonacata solo nel lato dell'immobile "C").

Struttura portante e particolari costruttivi

Il fabbricato è edificato con struttura in scheletro di calcestruzzo portante; le murature perimetrali sono in blocchetti di calcestruzzo.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Le parti comuni sono il cortile condominiale.

Caratteristiche interne ed esterne

- le murature interne risultano non intonacate con i mattoni a vista;

- le murature esterne risultano intonacate;
- il pavimento è in battuto di cemento, tranne che parzialmente nell'immobile "C" (piastrellato);
- il solaio, latero-cementizio, risulta non intonacato;
- l'ingresso al garage avviene tramite serranda cieca, ad azionamento manuale, con chiusura a chiave;
- sono presenti a soffitto gli impianti di scarico condominiali delle acque reflue.



Impianti elettrici

Assenti

Impianti idrici

Assenti



Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

Assenti

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre.

Il funzionamento degli impianti è stato appurato; non sono presenti manuali di manutenzione e/o libretti di impianto che ne attestino la manutenzione periodica.

Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella n.1 che segue.

AMBIENTE	Superficie utile abitabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
Vano garage "A"		43,50
Vano garage "B"		45,50
Vano garage "C"		44,00
totale		134,00

Tabella 1

Strumento comunale

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Gonnese è il Piano Urbanistico Comunale, approvato in variante nel dicembre 2016.

L'immobile si trova in Zona A, centro storico: sono le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante.



Dichiarazione di agibilità

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato presenza di dichiarazioni di agibilità ai sensi DPR 380/01 o autorizzazioni ad abitare.

E' presente, invece, certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato, a firma dell'ing. Azeglio Murru.

Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) ha permesso di recuperare negli archivi comunali il progetto approvato con cui sono stati autorizzati i lavori di realizzazione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto da parte.

Tale fabbricato è stato edificato come da concessione edilizia 23 del 29/06/1988 su progetto approvato dalla commissione edilizia in data 06/01/1984, 07/03/1984 e 27/01/1988 (progetto dell'ing. Stefano Massole) e successiva variante (approvata dalla commissione edilizia del comune di Gonnese in data 25/07/1990) a cui afferisce la concessione edilizia 53 del 27/08/1990.

Confronto tra lo stato dei luoghi come da sopralluogo e le opere approvate

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto delle opere approvate emerge la conformità al progetto approvato di cui alla concessione edilizia 53 del 27/08/1990, tavola unica del 16/07/1990.

La non conformità rilevata è quindi meramente catastale, necessitando di un frazionamento con pratica DOCFA.

Si è provveduto in data 14/09/2021 (protocollo 0002GP2AX) all'aggiornamento catastale che ha prodotto i seguenti immobili:

Id.	Comune	Indirizzo	F.	Part.	Sub.	Cat.	Consiste	Sup. Cat.	Classe	Rendita
1a	Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	19 (ex1)	C6	40	49	1	€78,50
1b	Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	20 (ex1)	C6	40	50	1	€78,50
1c	Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	21 (ex1)	C6	40	47	1	€78,50

Opere sanabili e costi di sanatoria

Non inerenti opere sanabili da un punto di vista urbanistico.

Opere non sanabili e costi di demolizione

Non inerenti.

Tolleranze edilizie

Ai fini dell'applicazione dell'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, risulta che le piccole violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali.

4.3.2 - Immobile n. 2

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2	5,5 vani	111 mq	U	€ 426,08

Il sopralluogo, presente il custode del bene (Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, nella persona incaricata dallo stesso dott. Fabrizio Fenu), è stato condotto in data 19/04/2021.

Localizzazione, dati catastali

- L'immobile si trova nel comune di Gonnesa, nella via Manzoni snc
- L'immobile è censito al NCEU al foglio 5, particella 1137, subalterno 12;
- L'immobile si trova al terzo piano del fabbricato (quarto piano fuori terra indicato come piano secondo catastalmente), l'accesso avviene dalla via Manzoni, tramite cortile privato e scale esterne, da cui si accede ad una balconata di pertinenza dell'immobile su cui si affaccia il portoncino di ingresso.

Descrizione disposizione planimetrica

L'immobile è un appartamento per civile abitazione, con accesso da balconata esterna su soggiorno-cucina da cui si accede ad un disimpegno su cui si affacciano due camere da letto e due bagni. Tutti gli ambienti sono dotati di finestra.

Dal soggiorno-cucina si accede ad una terrazza a livello esterna.

Struttura portante e particolari costruttivi

La struttura portante è costituita da scheletro in calcestruzzo armato, solai in latero cemento.

La tamponatura esterna è in muratura a cassa vuota.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Sono di pertinenza comune le scale di accesso al fabbricato ed il cortile esterno adibito a parcheggio non indicato nelle planimetrie catastali e di progetto.

Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è condizioni medie:

- i pavimenti sono in gres porcellanato;
- i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di gres;
- nei bagni sono presenti i sanitari comuni (wc, bidet, lavabo, doccia e wx, bidet, lavabo e vasca);
- le porte interne sono in legno;
- gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera;
- le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con tinte chiare;
- le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate con tinte chiare;



Impianti elettrici

Gli impianti elettrici sono del tipo civile e funzionanti. Il livello è basilare. Non è stata reperita certificazione degli impianti.

Impianti idrici

Gli impianti idrici sono basilari, probabilmente originari del tempo della costruzione del fabbricato. L'acqua calda sanitaria è assicurata tramite boiler elettrico.

Non è stata reperita certificazione degli impianti.

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

Il riscaldamento è assicurato da stufa a pellets presente nell'ambiente soggiorno e da un caminetto a legna presente nel medesimo ambiente.

Non è stata reperita certificazione degli impianti.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione è medio.

Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella seguente.

AMBIENTE	Superficie utile abitabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
Soggiorno - cucina	49,20	
Disimpegno	4,50	
Camera	15,22	
Camera	21,42	
Bagno	4,63	
Bagno	6,30	
Terrazza a livello		24,40
Totale (mq)	101,27	24,40

Strumento comunale

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Gonnese è il Piano Urbanistico Comunale, approvato in variante nel dicembre 2016.

L'immobile si trova in Zona A centro storico: Sono le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante.

Dichiarazione di agibilità

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato presenza di dichiarazioni di agibilità ai sensi DPR 380/01 o autorizzazioni ad abitare.

E' presente certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato, a firma dell'ing. Azeglio Murru, in data



Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) ha permesso di recuperare negli archivi comunali il progetto approvato con cui sono stati autorizzati i lavori di realizzazione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto da parte.

Tale fabbricato è stato edificato come da concessione edilizia 23 del 29/06/1988 su progetto approvato dalla commissione edilizia in data 06/01/1984, 07/03/1984 e 27/01/1988 (progetto dell'ing. Stefano Massole) e successiva variante (approvata dalla commissione edilizia del comune di Gonnese in data 25/07/1990) a cui afferisce la concessione edilizia 53 del 27/08/1990.

Confronto tra lo stato dei luoghi come da sopralluogo e le opere approvate

Da confronto tra quanto autorizzato e quanto realizzato si nota che i prospetti del fabbricato sono conformi alla situazione in atti mentre gli interni sono conformi come disposizione planimetrica ma differenti come misure.

Opere sanabili e costi di sanatoria

Non inerente.

Opere non sanabili e costi di demolizione

Non si evidenziano opere non sanabili.



Tolleranze edilizie

Ai fini dell'applicazione dell'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, risulta che le piccole violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali.



4.3.3 - Immobile n. 3

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6	51 mq	59 mq	1	€100,09

Il primo sopralluogo, presente il custode del bene (Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, nella persona incaricata dallo stesso, dott. Fabrizio Fenu), è stato condotto in data 12/03/2021, data in cui è stato notificato tramite affissione il rilascio dell'immobile per la data del 19/04/2021; in tale occasione non è stato possibile procedere a visionare l'immobile nelle parti non comuni al maggior fabbricato.

Il secondo sopralluogo è stato condotto in data 19/04/2021, il terzo in data 24/05/2021 ed in tale occasione si è potuto procedere alla perizia dell'immobile.

Localizzazione, dati catastali

- L'immobile si trova nel comune di Gonnesa, al piano terra del maggiore fabbricato sito sulla via Manzoni al civico 16
- L'immobile è censito al NCEU al foglio 5, particella 1137, subalterno 13;
- L'immobile confina con cabina elettrica e altra unità ad uso autorimessa.

Descrizione disposizione planimetrica

All'immobile si arriva da rampa carrabile che dalla via Manzoni conduce a cortile condominiale su cui si affacciano i locali ad uso garage; non sono presenti recinzioni esterne o cancelli.

L'immobile è un locale ad uso garage con una unica serranda di accesso e l'altezza interna è pari a metri 2,50.

Struttura portante e particolari costruttivi

Il fabbricato è edificato con struttura in scheletro di calcestruzzo portante; le murature perimetrali sono in blocchetti di calcestruzzo.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Le parti comuni sono il cortile condominiale.

Caratteristiche interne ed esterne

- le murature interne risultano non intonacate con i mattoni a vista;
- le murature esterne risultano intonacate;
- il pavimento è in battuto di cemento;
- il solaio, latero-cementizio, risulta non intonacato;
- l'ingresso al garage avviene tramite serranda cieca, ad azionamento manuale, con chiusura a chiave;
- sono presenti a soffitto gli impianti di scarico condominiali delle acque reflue.

Impianti elettrici

Assenti

Impianti idrici

Assenti

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

Assenti



Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre.

Il funzionamento degli impianti è stato appurato; non sono presenti manuali di manutenzione e/o libretti di impianto che ne attestino la manutenzione periodica.

Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella n.1 che segue.

AMBIENTE	Superficie utile abitabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
Vano garage		52,80
totale		52,80

Tabella 1

Strumento comunale

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Gonnese è il Piano Urbanistico Comunale, approvato in variante nel dicembre 2016.

L'immobile si trova in Zona A centro storico: Sono le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante.

Dichiarazione di agibilità

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato presenza di dichiarazioni di agibilità ai sensi DPR 380/01 o autorizzazioni ad abitare.

Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) ha permesso di recuperare negli archivi comunali il progetto approvato con cui sono stati autorizzati i lavori di realizzazione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto da parte.

Tale fabbricato è stato edificato come da concessione edilizia 23 del 29/06/1988 su progetto approvato dalla commissione edilizia in data 06/01/1984, 07/03/1984 e 27/01/1988 (progetto dell'ing. Stefano Massole) e successiva variante (approvata dalla commissione edilizia del comune di Gonnese in data 25/07/1990) a cui afferisce la concessione edilizia 53 del 27/08/1990.

Confronto tra lo stato dei luoghi come da sopralluogo e le opere approvate

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto delle opere approvate emerge la conformità al progetto approvato di cui alla concessione edilizia 53 del 27/08/1990, tavola unica del 16/07/1990.

Opere sanabili e costi di sanatoria

Non inerente.



Opere non sanabili e costi di demolizione

Non si evidenziano opere non sanabili.

Tolleranze edilizie

Ai fini dell'applicazione dell'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, risulta che le piccole violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali.



4.3.4 - Immobile n. 4

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2	7 vani	140 mq	U	€ 542,28

Il sopralluogo, presente il custode del bene (Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, nella persona incaricata dallo stesso dott. Fabrizio Fenu), è stato condotto in data 19/04/2021.

Localizzazione, dati catastali

- L'immobile si trova nel comune di Gonnesa, nella via Manzoni snc
- L'immobile è censito al NCEU al foglio 5, particella 1137, subalterno 10;
- L'immobile si trova al secondo piano del fabbricato, l'accesso avviene dalla via Manzoni, tramite cortile privato e scale esterne, da cui si accede ad una balconata di pertinenza dell'immobile su cui si affaccia il portoncino di ingresso.

Descrizione disposizione planimetrica

L'immobile è un appartamento per civile abitazione, con accesso da balconata esterna su soggiorno-cucina da cui si accede ad un disimpegno su cui si affacciano due camere da letto e due bagni. Tutti gli ambienti sono dotati di finestra.

Dal soggiorno-cucina si accede ad una terrazza a livello esterna.

Struttura portante e particolari costruttivi

La struttura portante è costituita da scheletro in calcestruzzo armato, solai in latero cemento.

La tamponatura esterna è in muratura a cassa vuota.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Sono di pertinenza comune le scale di accesso al fabbricato ed il cortile esterno adibito a parcheggio non indicato nelle planimetrie catastali e di progetto.

Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è condizioni medie:

- i pavimenti sono in gres porcellanato;
- i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di gres;
- nei bagni sono presenti i sanitari comuni (wc, bidet, lavabo, doccia e wx, bidet, lavabo e vasca);
- le porte interne sono in legno;
- gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera;
- le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con tinte chiare;
- le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate con tinte chiare;

Impianti elettrici

Gli impianti elettrici sono del tipo civile e funzionanti. Il livello è basilare. Non è stata reperita certificazione degli impianti.

Impianti idrici

Gli impianti idrici sono basilari, probabilmente originari del tempo della costruzione del fabbricato. L'acqua calda sanitaria è assicurata tramite boiler elettrico.

Non è stata reperita certificazione degli impianti.

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

Il riscaldamento è assicurato da stufa a pellets presente nell'ambiente soggiorno e da un caminetto a legna presente nel medesimo ambiente.

Non è stata reperita certificazione degli impianti.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione è medio.

Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella seguente.

AMBIENTE	Superficie utile abitabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
Soggiorno - cucina	70,50	
Disimpegno	3,02	
Camera	15,65	
Camera	18,58	
Bagno	6,21	
Bagno	6,30	
Balcone a livello		16,00
Totale (mq)	120,26	16,00

Strumento comunale

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Gonnese è il Piano Urbanistico Comunale, approvato in variante nel dicembre 2016.

L'immobile si trova in Zona A centro storico: Sono le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante.

Dichiarazione di agibilità

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato presenza di dichiarazioni di agibilità ai sensi DPR 380/01 o autorizzazioni ad abitare.

E' presente certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato, a firma dell'ing. Azeglio Murru, in data



Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) ha permesso di recuperare negli archivi comunali il progetto approvato con cui sono stati autorizzati i lavori di realizzazione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto da parte.

Tale fabbricato è stato edificato come da concessione edilizia 23 del 29/06/1988 su progetto approvato dalla commissione edilizia in data 06/01/1984, 07/03/1984 e 27/01/1988 (progetto dell'ing. Stefano Massole) e successiva variante (approvata dalla commissione edilizia del comune di Gonnese in data 25/07/1990) a cui afferisce la concessione edilizia 53 del 27/08/1990.

Confronto tra lo stato dei luoghi come da sopralluogo e le opere approvate

Da confronto tra quanto autorizzato e quanto realizzato si nota che i prospetti del fabbricato sono conformi alla situazione in atti mentre gli interni sono conformi come disposizione planimetrica ma differenti come misure.

Opere sanabili e costi di sanatoria

Non inerente.

Opere non sanabili e costi di demolizione

Non si evidenziano opere non sanabili.



Tolleranze edilizie

Ai fini dell'applicazione dell'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, risulta che le piccole violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali.



4.3.5 - Immobile n. 5

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Indipendenza snc	5	1563	1	C6	56 mq	65 mq	2	€ 130,15

Come già indicato, il presente immobile non è più di proprietà del sig. e per tale motivo non si ritiene di dover esplicitare specifica risposta al quesito.

4.3.6 - Immobile n. 6

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Indipendenza snc	5	1563	2	A2	6,5 vani	121 mq	U	€ 503,55

Come già indicato, il presente immobile non è più di proprietà del sig. e per tale motivo non si ritiene di dover esplicitare specifica risposta al quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3.7 - Immobile n. 7

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via Trexenta snc (vicolo I Trexenta snc)	B14	1738 (ex 182)	-	A4	6 vani	82 mq	1	€ 309,87

Il sopralluogo, presente il custode del bene (Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, nella persona incaricata dallo stesso dott. Fabrizio Fenu), è stato condotto in data 12/03/2021.

Localizzazione, dati catastali

- L'immobile si trova nel comune di Iglesias, nella via Trexenta, con accesso dal vicolo primo Trexenta;
- L'immobile è censito al NCEU al foglio B14, particella 1738.

Descrizione disposizione planimetrica

L'immobile è una casa indipendente di forma regolare, insistente su lotto rettangolare, con accesso da un passaggio comune con imbocco dalla via Trexenta.

Il fabbricato appare in completo stato di abbandono e consta di un corpo centrale rettangolare con due corpi accessori uniti al principale.

Struttura portante e particolari costruttivi

Il fabbricato è in stato di rudere; manca la copertura, gli infissi, e parti delle murature dei corpi accessori sono crollate; sono evidenti dissesti statici.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è completamente invaso dalla vegetazione spontanea.

Originariamente si nota la struttura in muratura portante e i solai lignei.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Non sono presenti parti comuni in quanto l'immobile è un fabbricato unifamiliare.

Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile è in stato di rudere.

Impianti elettrici

Non sono presenti impianti funzionanti.

Impianti idrici

Non sono presenti impianti funzionanti.

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

Non sono presenti impianti funzionanti.

Stato di manutenzione

L'immobile è in stato di rudere.

Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella seguente.

AMBIENTE	Superficie utile abitabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
Vano	7,10	
Vano	7,98	
Vano	25,08	
Cucina	7,08	
Wc esterno	1,89	
Vano	7,28	
Giardino		166,00
Totale (mq)	56,41	166,00

Strumento comunale

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Iglesias è il Piano Regolatore Generale, di cui all'adozione definitiva delibera del Consiglio Comunale n.88 del 06/04/1979 e successivo iter alla data odierna aggiornato alla Del. C.C. N. 25 del 17/06/2014 con verifica di coerenza di cui alla Determinazione Dir. Gen. n. 2947/DG del 04/11/2014, pubblicata su BURAS n. 41 del 10/09/2015.

In relazione al presente immobile, questo si trova in zona B2 del PUC: "Zona B completamento residenziale: Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto."

Dichiarazione di agibilità

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato presenza di dichiarazioni di agibilità ai sensi DPR 380/01 o autorizzazioni ad abitare.

Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato che il fabbricato in oggetto progetti approvati. La situazione esistente è quella indicata nella planimetria catastale in atti presentata in data 17/05/1978.

E' stata rilevata presso la Conservatoria dei registri immobiliari una Nota di Trascrizione Registro generale n. 4608, Registro particolare n. 2698 Presentazione n. 48 del 09/02/2006 per cui: *"il signor -----HA DICHIARATO DI INIBIRSI LO SFRUTTAMENTO DEL TERRENO CHE RISULTERÀ DALLA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI DI SUA PROPRIETÀ DESCRITTI NEL CAPO A) DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA, IN FAVORE DEL FONDO CHE RISULTERÀ DALLA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI DESCRITTI NEL CAPO B) DELL'ATTO IN OGGETTO, DICHIARANDO*

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

Assenti

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre.

Il funzionamento degli impianti è stato appurato; non sono presenti manuali di manutenzione e/o libretti di impianto che ne attestino la manutenzione periodica.

Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella che segue.

AMBIENTE	Superficie utile abitabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
Ingresso - disimpegno	9,64	
Bagno	9,51	
Camera	11,33	
Camera	16,32	
Cucina	9,18	
Soggiorno	20,12	
totale	76,10	

Tabella calcolo superfici

Strumento comunale

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Iglesias è il Piano Regolatore Generale, di cui all'adozione definitiva delibera del Consiglio Comunale n.88 del 06/04/1979 e successivo iter alla data odierna aggiornato alla Del. C.C. N. 25 del 17/06/2014 con verifica di coerenza di cui alla Determinazione Dir. Gen. n. 2947/DG del 04/11/2014, pubblicata su BURAS n. 41 del 10/09/2015.

In relazione al presente immobile, questo si trova in zona B2 del PUC. "Zona B completamento residenziale: Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto."

Dichiarazione di agibilità

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato presenza di dichiarazioni di agibilità ai sensi DPR 380/01 o autorizzazioni ad abitare.

Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) ha evidenziato che il fabbricato in oggetto è stato oggetto di sopraelevazione con nulla osta di autorizzazione del 04/04/1958 e progetto approvato in data 04/04/1958. La sopraelevazione ha riguardato il piano in cui si trova l'immobile in oggetto.

Da un'analisi catastale si evince che la planimetria in atti è stata presentata in data 09/04/1977.

Confronto tra lo stato dei luoghi come da sopralluogo e le opere approvate

Da confronto tra quanto autorizzato e quanto realizzato si nota una difformità nella distribuzione interna degli spazi in quanto il locale bagno ha una superficie diversa, ricompresa comunque nella sagoma del fabbricato.

La situazione esistente è conforme a quanto dichiarato catastalmente con la planimetria in atti, presentata in data 09/04/1977.

Opere sanabili e costi di sanatoria

L'immobile si trova nelle condizioni di applicazione di quanto all'articolo 16 della L.R. 23/1985.

I costi di sanatoria sono quantificabili in euro 1.000,00.

Opere non sanabili e costi di demolizione

Non si evidenziano opere non sanabili.

Tolleranze edilizie

Non è possibile precisare, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, che le piccole violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali, in quanto non è stato rinvenuto progetto approvato e titolo edilizio per la costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3.9 - Immobile n. 9

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via Sulcis 2	D4	2356 (ex 326)	8	A2	4,5 vani	92 mq	1	€ 302,13

Il sopralluogo, presente il custode del bene (Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, nella persona incaricata dallo stesso dott. Fabrizio Fenu), è stato condotto in data 12/03/2021.

Localizzazione, dati catastali

- L'immobile si trova nel comune di Iglesias, nella via Sulcis 2, angolo via delle regioni, al piano primo (secondo fuori terra e ultimo)
- L'immobile è censito al NCEU al foglio D4, particella 2356, subalterno 8.

Descrizione disposizione planimetrica

All'immobile si arriva da scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato, quindi si accede a pianerottolo comune ad altra unità immobiliare e quindi da qui, tramite portone di accesso alla proprietà in oggetto.

L'immobile consta di un ingresso-corridoio-soggiorno su cui si affacciano la cucina e due camere da letto.

Dalla cucina si accede direttamente e senza disimpegno al locale bagno dotato di wc.

L'altezza interna è pari a metri 3,00.

Struttura portante e particolari costruttivi

Il fabbricato è edificato con struttura mista (muratura portante e scheletro in cls armato)

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Le parti comuni sono le scale ed i relativi pianerottoli

Caratteristiche interne ed esterne

- Le murature risultano intonacate sia all'interno che all'esterno;
- sono presenti una porta d'ingresso e delle finestre in legno e in alluminio
- la pavimentazione interna è in piastrelle di gres;
- il rivestimento dei locali bagno e cucina è in piastrelle monocottura senza decori.
- il locale bagno è attrezzato con doccia, wc, bidet, lavandino.

Impianti elettrici

Gli impianti elettrici rilevati sono basilari, probabilmente originari del tempo della costruzione del fabbricato. Non esiste quadro elettrico dedicato e non esiste certificazione degli impianti.

Impianti idrici

Gli impianti idrici sono basilari, probabilmente originari del tempo della costruzione del fabbricato. L'acqua calda sanitaria è assicurata tramite boiler elettrico.

Non esiste certificazione degli impianti.

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

Assenti

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente.

Il funzionamento degli impianti è stato appurato; non sono presenti manuali di manutenzione e/o libretti di impianto che ne attestino la manutenzione periodica.

Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella n.1 che segue.

AMBIENTE	Superficie utile abitabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
Ingresso – disimpegno - soggiorno	21,83	
Bagno	3,52	
Camera	15,84	
Camera	10,17	
Cucina	19,90	
totale	71,26	

Tabella 1

Strumento comunale

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Iglesias è il Piano Regolatore Generale, di cui all'adozione definitiva delibera del Consiglio Comunale n.88 del 06/04/1979 e successivo iter alla data odierna aggiornato alla Del. C.C. N. 25 del 17/06/2014 con verifica di coerenza di cui alla Determinazione Dir. Gen. n. 2947/DG del 04/11/2014, pubblicata su BURAS n. 41 del 10/09/2015.

In relazione al presente immobile, questo si trova in zona B2 del PUC. "Zona B completamento residenziale: Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto."

Dichiarazione di agibilità

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato presenza di dichiarazioni di agibilità ai sensi DPR 380/01 o autorizzazioni ad abitare.

Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) ha evidenziato che il fabbricato in oggetto è stato oggetto di sopraelevazione con nulla osta di autorizzazione del 04/04/1958 e progetto approvato in data 04/04/1958. La sopraelevazione ha riguardato il piano sovrastante l'immobile in oggetto.

Da un'analisi catastale si evince che la planimetria in atti è stata presentata in data 05/05/2020.

Confronto tra lo stato dei luoghi come da sopralluogo e le opere approvate

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi nella situazione esistente (conforme a quanto dichiarato catastalmente con la planimetria in atti, presentata in data 05/05/2020) con le opere approvate in quanto non risultano piante dell'immobile in oggetto nella situazione di fatto.

Si ritiene, in relazione al progetto di sopraelevazione di cui sopra, che in ogni caso sia valida la liceità della costruzione in generale, ma che data la situazione esistente rilevata specifica dell'immobile in oggetto, ove il wc ha diretto accesso dalla cucina, si abbia una situazione di non conformità rispetto alle normative igienico sanitarie.

Opere sanabili e costi di sanatoria

L'immobile si trova nelle condizioni di applicazione di quanto all'articolo 16 della L.R. 23/1985.

I costi di sanatoria sono quantificabili in euro 5.000,00 compresa la costruzione di un antibagno ai fini della rispondenza dell'immobile alle normative igienico sanitarie vigenti.

Opere non sanabili e costi di demolizione

Non si evidenziano opere non sanabili.

Tolleranze edilizie

Non è possibile precisare, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, che le piccole violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali, in quanto non è stato rinvenuto progetto approvato e titolo edilizio per la costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3.10 - Immobile n. 10

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via Fratelli Bandiera snc	G1	2017		A7	-	-	-	--

Come già indicato, il presente immobile non è più di proprietà del sig. ----- e per tale motivo non si ritiene di dover esplicitare specifica risposta al quesito. Si specifica però quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3.11 - Immobile n. 11

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	7	C6	52 mq	61 mq	2	€161,13

Il primo sopralluogo, presente il custode del bene (Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, nella persona incaricata dallo stesso, dott. Fabrizio Fenu), è stato condotto in data 12/03/2021, data in cui è stato notificato tramite affissione il rilascio dell'immobile per la data del 19/04/2021; in tale occasione non è stato possibile procedere a visionare l'immobile nelle parti non comuni al maggior fabbricato.

Il secondo sopralluogo è stato condotto in data 19/04/2021 a cui è seguito un terzo sopralluogo in data 24/05/2021 in tale occasione si è potuto procedere alla perizia dell'immobile.

Localizzazione, dati catastali

- L'immobile si trova nel comune di Iglesias, al piano interrato del maggiore fabbricato sito sulla via XX settembre 7
- L'immobile è censito al NCEU al foglio G2, particella 1671, subalterno 7.

Descrizione disposizione planimetrica

All'immobile si arriva da scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato e da rampa carrabile anche questa comune alle altre unità componenti il maggiore fabbricato; la rampa carrabile è chiusa da serranda in maglia di acciaio ad azionamento elettrico.

L'immobile è un locale ad uso garage di un unico vano con una unica serranda di accesso e l'altezza interna è pari a metri 2,50.

Struttura portante e particolari costruttivi

Il fabbricato è edificato con struttura in scheletro di calcestruzzo portante; il piano interrato è pavimentato in spolvero di cemento; le pareti sono intonacate.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Le parti comuni sono le scale ed i relativi pianerottoli e la rampa di accesso carrabile al piano interrato e la strada interna di collegamento tra la suddetta rampa e il cancello su strada.

Caratteristiche interne ed esterne

- le murature risultano intonacate sia all'interno che all'esterno;
- il pavimento è in battuto di cemento;
- l'ingresso al garage avviene tramite serranda cieca, ad azionamento manuale, con chiusura a chiave.

Impianti elettrici

E' presente impianto elettrico (luce), di cui non è stata verificata la funzionalità; non è stata reperita certificazione degli impianti.

Impianti idrici

Assenti

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

Assenti



Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Il funzionamento degli impianti è stato appurato; non sono presenti manuali di manutenzione e/o libretti di impianto che ne attestino la manutenzione periodica.

Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella n.1 che segue.

AMBIENTE	Superficie utile abitabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
Vano garage		58,00
totale		58,00

Tabella 1

Strumento comunale

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Iglesias è il Piano Regolatore Generale, di cui all'adozione definitiva delibera del Consiglio Comunale n.88 del 06/04/1979 e successivo iter alla data odierna aggiornato alla Del. C.C. N. 25 del 17/06/2014 con verifica di coerenza di cui alla Determinazione Dir. Gen. n. 2947/DG del 04/11/2014, pubblicata su BURAS n. 41 del 10/09/2015.

In relazione al presente immobile, questo si trova in zona B3 del PUC. *"Zona B completamento residenziale: Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto."*

Dichiarazione di agibilità

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato presenza di dichiarazioni di agibilità ai sensi DPR 380/01 o autorizzazioni ad abitare.

Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) ha evidenziato che il fabbricato in oggetto è stato realizzato sulla base di progetto approvato dalla commissione edilizia del comune di Iglesias nella seduta n.2/508 del 15/09/1993, giusta concessione edilizia n. 99 del 21/10/1993.

La pianta di progetto relativa al piano interrato (tavola 4 di progetto a firma dell'ing. Stefano Sanna) del 31/10/1991, rilasciata ai sensi della richiesta di accesso agli atti presso il comune di Iglesias, evidenzia come il piano interrato sia stato autorizzato quale piano adibito a cantine e non a garage.



Confronto tra lo stato dei luoghi come da sopralluogo e le opere approvate

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto delle opere approvate emerge una completa non conformità in quanto al posto delle cantine sono stati realizzati dei garage.

Opere sanabili e costi di sanatoria

L'immobile si trova nelle condizioni di applicazione di quanto all'articolo 16 della L.R. 23/1985 con richiesta di accertamento di conformità; tale richiesta dovrà gioco forza comprendere tutto il piano interrato del fabbricato. I costi di sanatoria sono quantificabili in euro 1.000,00 a carico dell'unità immobiliare in oggetto.

Opere non sanabili e costi di demolizione

Non si evidenziano opere non sanabili.

Tolleranze edilizie

Non è possibile precisare, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, che le piccole violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali, in quanto la situazione esistente rilevata a seguito di sopralluogo è difforme dal progetto approvato.



4.3.12 - Immobile n. 12

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	8	C6	66 mq	72 mq	2	€ 204,52

Il primo sopralluogo, presente il custode del bene (Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, nella persona incaricata dallo stesso, dott. Fabrizio Fenu), è stato condotto in data 12/03/2021, data in cui è stato notificato tramite affissione il rilascio dell'immobile per la data del 19/04/2021; in tale occasione non è stato possibile procedere a visionare l'immobile nelle parti non comuni al maggior fabbricato.

Il secondo sopralluogo è stato condotto in data 19/04/2021 a cui è seguito un terzo sopralluogo in data 24/05/2021 in tale occasione si è potuto procedere alla perizia dell'immobile.

Localizzazione, dati catastali

- L'immobile si trova nel comune di Iglesias, al piano interrato del maggiore fabbricato sito sulla via XX settembre n. 7
- L'immobile è censito al NCEU al foglio G2, particella 1671, subalterno 8.

Descrizione disposizione planimetrica

All'immobile si arriva da scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato e da rampa carrabile anche questa comune alle altre unità componenti il maggiore fabbricato; la rampa carrabile è chiusa da serranda in maglia di acciaio ad azionamento elettrico.

L'immobile è un locale ad uso garage di un unico vano con una unica serranda di accesso e l'altezza interna è pari a metri 2,50.

Struttura portante e particolari costruttivi

Il fabbricato è edificato con struttura in scheletro di calcestruzzo portante; il piano interrato è pavimentato in spolvero di cemento; le pareti sono intonacate.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Le parti comuni sono le scale ed i relativi pianerottoli e la rampa di accesso carrabile al piano interrato e la strada interna di collegamento tra la suddetta rampa e il cancello su strada.

Caratteristiche interne ed esterne

- le murature risultano intonacate sia all'interno che all'esterno;
- il pavimento è in battuto di cemento;
- l'ingresso al garage avviene tramite serranda cieca, ad azionamento manuale, con chiusura a chiave.

Impianti elettrici

E' presente impianto elettrico (luce), di cui non è stata verificata la funzionalità; non è stata reperita certificazione degli impianti.

Impianti idrici

Assenti

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

Assenti



Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Il funzionamento degli impianti è stato appurato; non sono presenti manuali di manutenzione e/o libretti di impianto che ne attestino la manutenzione periodica.

Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella n.1 che segue.

AMBIENTE	Superficie utile abitabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
Vano garage		67,00
totale		67,00

Tabella 1

Strumento comunale

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Iglesias è il Piano Regolatore Generale, di cui all'adozione definitiva delibera del Consiglio Comunale n.88 del 06/04/1979 e successivo iter alla data odierna aggiornato alla Del. C.C. N. 25 del 17/06/2014 con verifica di coerenza di cui alla Determinazione Dir. Gen. n. 2947/DG del 04/11/2014, pubblicata su BURAS n. 41 del 10/09/2015.

In relazione al presente immobile, questo si trova in zona B3 del PUC. *"Zona B completamento residenziale: Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto."*

Dichiarazione di agibilità

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato presenza di dichiarazioni di agibilità ai sensi DPR 380/01 o autorizzazioni ad abitare.

Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) ha evidenziato che il fabbricato in oggetto è stato realizzato sulla base di progetto approvato dalla commissione edilizia del comune di Iglesias nella seduta n.2/508 del 15/09/1993, giusta concessione edilizia n. 99 del 21/10/1993.

La pianta di progetto relativa al piano interrato (tavola 4 di progetto a firma dell'ing. Stefano Sanna) del 31/10/1991, rilasciata ai sensi della richiesta di accesso agli atti presso il comune di Iglesias, evidenzia come il piano interrato sia stato autorizzato quale piano adibito a cantine e non a garage.



Confronto tra lo stato dei luoghi come da sopralluogo e le opere approvate

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto delle opere approvate emerge una completa non conformità in quanto al posto delle cantine sono stati realizzati dei garage.



Opere sanabili e costi di sanatoria

L'immobile si trova nelle condizioni di applicazione di quanto all'articolo 16 della L.R. 23/1985 con richiesta di accertamento di conformità; tale richiesta dovrà gioco forza comprendere tutto il piano interrato del fabbricato.

I costi di sanatoria sono quantificabili in euro 1.000,00 a carico dell'unità immobiliare in oggetto.

Opere non sanabili e costi di demolizione

Non si evidenziano opere non sanabili.



Tolleranze edilizie

Non è possibile precisare, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, che le piccole violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali, in quanto la situazione esistente rilevata a seguito di sopralluogo è difforme dal progetto approvato.



4.3.13 - Immobile n. 13

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	39	A10	2 vani	45 mq	1	€247,90

Il primo sopralluogo, presente il custode del bene (Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari, nella persona incaricata dallo stesso, dott. Fabrizio Fenu), è stato condotto in data 12/03/2021, data in cui è stato notificato tramite affissione il rilascio dell'immobile per la data del 19/04/2021; in tale occasione non è stato possibile procedere a visionare l'immobile nelle parti non comuni al maggior fabbricato.

Il secondo sopralluogo è stato condotto in data 19/04/2021 a cui è seguito un terzo sopralluogo in data 24/05/2021 in tale occasione si è potuto procedere alla perizia dell'immobile.

Localizzazione, dati catastali

- L'immobile si trova nel comune di Iglesias, al piano interrato del maggiore fabbricato sito sulla via XX settembre n. 7
- L'immobile è censito al NCEU al foglio G2, particella 1671, subalterno 39.

Descrizione disposizione planimetrica

All'immobile si arriva da scala comune alle altre unità immobiliari del fabbricato e da rampa carrabile anche questa comune alle altre unità componenti il maggiore fabbricato; la rampa carrabile è chiusa da serranda in maglia di acciaio ad azionamento elettrico.

L'immobile è un locale ad uso ufficio di un unico vano più vano wc, una unica parete finestrata con accesso; l'altezza interna è pari a metri 2,50.

Struttura portante e particolari costruttivi

Il fabbricato è edificato con struttura in scheletro di calcestruzzo portante; il piano interrato è pavimentato in spolvero di cemento; le pareti sono intonacate.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Le parti comuni sono le scale ed i relativi pianerottoli e la rampa di accesso carrabile al piano interrato e la strada interna di collegamento tra la suddetta rampa e il cancello su strada.

Caratteristiche interne ed esterne

- Le murature risultano intonacate sia all'interno che all'esterno;
- il pavimento è rivestito di piastrelle, alcune mancanti;
- l'ingresso al locale avviene tramite porta finestra in alluminio a vetri;
- le finestre che si affacciano direttamente sulla rampa carrabile sono in alluminio colore bianco;
- non sono presenti infissi interni;
- non sono presenti rivestimenti alle pareti;
- non sono presenti sanitari e rubinetterie.

Impianti elettrici

E' presente impianto elettrico di cui non è stata verificata la funzionalità; non è stata reperita certificazione degli impianti.

Impianti idrici

Sono presenti allacci idrici e di scarico, non sono presenti sanitari.



Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

Assenti

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente

Il funzionamento degli impianti è stato appurato; non sono presenti manuali di manutenzione e/o libretti di impianto che ne attestino la manutenzione periodica.

Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella n.1 che segue.

AMBIENTE	Superficie utile abitabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
Vano Ufficio		36,50
Vano WC		1,80
totale		38,30

Tabella 1

Strumento comunale

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Iglesias è il Piano Regolatore Generale, di cui all'adozione definitiva delibera del Consiglio Comunale n.88 del 06/04/1979 e successivo iter alla data odierna aggiornato alla Del. C.C. N. 25 del 17/06/2014 con verifica di coerenza di cui alla Determinazione Dir. Gen. n. 2947/DG del 04/11/2014, pubblicata su BURAS n. 41 del 10/09/2015.

In relazione al presente immobile, questo si trova in zona B3 del PUC. "Zona B completamento residenziale: Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto."

Dichiarazione di agibilità

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) non ha evidenziato presenza di dichiarazioni di agibilità ai sensi DPR 380/01 o autorizzazioni ad abitare.

Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

L'accesso agli atti presso gli uffici comunali (di cui al capitolo 3 della presente perizia) ha evidenziato che il fabbricato in oggetto è stato realizzato sulla base di progetto approvato dalla commissione edilizia del comune di Iglesias nella seduta n.2/508 del 15/09/1993, giusta concessione edilizia n. 99 del 21/10/1993.

La pianta di progetto relativa al piano interrato (tavola 4 di progetto a firma dell'ing. Stefano Sanna) del 31/10/1991, rilasciata ai sensi della richiesta di accesso agli atti presso il comune di Iglesias, evidenzia come il piano interrato sia stato autorizzato quale piano adibito a cantine e non a garage.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confronto tra lo stato dei luoghi come da sopralluogo e le opere approvate

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto delle opere approvate emerge una completa non conformità in quanto al posto delle cantine sono stati realizzati dei garage.

Opere sanabili e costi di sanatoria

L'immobile si trova nelle condizioni di applicazione di quanto all'articolo 16 della L.R. 23/1985 con richiesta di accertamento di conformità; tale richiesta dovrà giocoforza comprendere tutto il piano interrato del fabbricato.

I costi di sanatoria sono quantificabili in euro 1.000,00 a carico dell'unità immobiliare in oggetto.

Opere non sanabili e costi di demolizione

Non si evidenziano opere non sanabili.

Tolleranze edilizie

Non è possibile precisare, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, che le piccole violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta non eccedono il 2 per cento delle misure progettuali, in quanto la situazione esistente rilevata a seguito di sopralluogo è difforme dal progetto approvato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3.14 - Immobile n. 14

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via Roma 82	L1	1243 (ex 682)	8	C2	11 mq	15 mq	3	€27,84

Come già indicato, il presente immobile non è più di proprietà del sig. e per tale motivo non si ritiene di dover esplicitare specifica risposta al quesito.



4.3.15 - Immobile n. 15

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via Cilea 2	L2	585 (ex 216)	5	A2	6,5 vani	188 mq	1	€436,41

Come già indicato, il presente immobile non è più di proprietà del sig. e per tale motivo non si ritiene di dover esplicitare specifica risposta al quesito.



4.3.16 – Immobili siti nel comune di Carbonia

Immobile n. 16

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	39	0.14.60	terreno

Immobile n. 17

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	44	0.13.00	terreno

Immobile n. 18

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	45	0.15.10	terreno

Immobile n. 19

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4437	1.77.70	terreno

Immobile n. 20

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4438	0.00.95	terreno

Immobile n. 21

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4548	7.57.95	terreno

Immobile n. 22

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4549	0.12.60	terreno

Immobile n. 23

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4550	0.04.30	terreno

Immobile n. 24

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4586	0.64.21	terreno

Immobile n. 25

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4587	0.25.10	terreno

Immobile n. 26

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4588	0.02.84	terreno

Immobile n. 27

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4592	0.00.51	terreno

Immobile n. 28

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4594	0.02.09	terreno

Immobile n. 29

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4595	0.01.73	terreno

Immobile n. 30

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4598	0.01.69	terreno

Immobile n. 31

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4600	0.12.45	terreno

Immobile n. 32

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4602	0.09.11	terreno

Immobile n. 33

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4603	0.04.94	terreno

Immobile n. 34

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	tipologia
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4604	0.12.48	terreno

4.4 - RISPOSTA AL QUESITO N. 4

QUESITO: "accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"

Si segnalano diverse non conformità tra i dati indicati in pignoramento e gli immobili individuati.

4.4.1 – Immobili indicati in Iglesias via Vincenzo Sulis n.2

Si ha che nella Nota di iscrizione a ruolo in atti nel fascicolo del procedimento vi è un errore nell'indicazione dei due immobili; sono infatti indicati:

- immobile sito in Iglesias, via Vincenzo Sulis n.2 distinto al N.C.E.U. alla sezione D, foglio 4, particella 326, subalterno 5;
- immobile sito in Iglesias, via Vincenzo Sulis n.2 distinto al N.C.E.U. alla sezione D, foglio 4, particella 326, subalterno 8.

Da accertamenti catastali (analisi delle visure catastali storiche e delle planimetrie catastali storiche) risulta un errore nell'individuazione dell'indirizzo dei due immobili (che non si trovano nella via Vincenzo Sulis ma invece nella via Sulcis n.2) e la mancata indicazione dell'aggiornamento degli estremi catastali.

Tali errori sono contenuti anche nelle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.

In virtù di quanto sopra l'indicazione corretta dei due immobili è la seguente:

- immobile sito in Iglesias, via Sulcis n.2, distinto al N.C.E.U. al foglio D4, particella 2356, subalterno 5 (già alla sezione D, foglio 4, particella 326, subalterno 5);
- immobile sito in Iglesias, via Sulcis n.2, distinto al N.C.E.U. al foglio D4, particella 2356, subalterno 8 (già alla sezione D, foglio 4, particella 326, subalterno 8).

4.4.2 – Immobile indicato in Iglesias via Fratelli Bandiera snc

In relazione all'immobile sito in Iglesias, via Fratelli Bandiera snc, distinto al N.C.E.U. a foglio G1, particella 2017 le analisi catastali e il sopralluogo ha evidenziato che tale immobile è stato demolito e al suo posto è stato edificato (concessione ad edificare n. 157 protocollo 104 del 30/11/1990 a nome di -----) un fabbricato pluripiano che è stato poi oggetto di alienazione.

Si segnala la presenza in atti (al 05/05/2020) presso l'archivio catastale ancora della planimetria catastale relativa al vecchio fabbricato ormai demolito.

4.4.3 – Immobile indicato in Iglesias via Trexenta snc

In relazione all'immobile sito in Iglesias, via Trexenta snc, questi si trova nel vicolo I Trexenta.

4.4.4 – Quadro riassuntivo dell'individuazione catastale e toponomastica degli immobili

Si rilevano altre mancate indicazioni dell'aggiornamento degli identificativi catastali di altri immobili inseriti nel procedimento, per cui sono state redatte le seguenti tabelle riassuntive in cui sono individuati correttamente tutti gli immobili.

Immobili siti nel Comune di Gonnese									
Comune	Indirizzo	Attuali identificativi catastali (Catasto Fabbricati)				Identificativi catastali indicati nel fascicolo (Catasto Fabbricati)			
		Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	1	C6	5	1137	1	C6
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2	5	1137	12	A2
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6	5	1137	13	C6
Gonnese	Via Indipendenza snc	5	1563	1	C6	5	1563	1	C6
Gonnese	Via Indipendenza snc	5	1563	2	A2	5	1563	2	A2
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2	5	1137	10	A2

Immobili siti nel Comune di Iglesias									
Comune	Indirizzo	Attuali identificativi catastali (Catasto Fabbricati)				Identificativi catastali indicati nel fascicolo (Catasto Fabbricati)			
		Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Trexenta snc (vicolo I Trexenta)	B14	1738		A4	B14	182		A4
Iglesias	Via Sulcis 2	D4	2356	5	A4	D4	326	5	A4
Iglesias	Via Sulcis 2	D4	2356	8	A2	D4	326	8	A2
Iglesias	Via Fratelli Bandiera snc	-	-			G1	2017		A7
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	7	C6	G2	1671	7	C6
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	8	C6	G2	1671	8	C6
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	39	A10	G2	1671	39	A10
Iglesias	Via Roma 82	L1	1243	8	C2	L1	628	8	C2
Iglesias	Via Cilea 2	L2	585	5	A2	L2	216	5	A2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili siti nel Comune di Carbonia			
Comune	Indirizzo	Attuali identificativi catastali (Catasto Terreni) che coincidono con quelli indicati nel fascicolo del pignoramento	
		Foglio	Mappale
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	39
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	44
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	45
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4437
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4438
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4548
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4549
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4550
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4586
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4587
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4588
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4592
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4594
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4595
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4598
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4600
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4602
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4603
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4604
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4606
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4609
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4611
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4613
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4614

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.5 - RISPOSTA AL QUESITO N. 5

QUESITO: "proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità"



Beni immobili siti nel comune di Gonnese (dati catastali):

Rif.	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Difformità catastali rilevate	Aggiornamento planimetria catastale eseguito
1	Via Manzoni snc	5	1137	1	C6	Differente disp. planim. Differente indirizzo	Pratica Docfa e istanza
2	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2	Differente disp. planim	-
3	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6	Differente indirizzo	-
4	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2	Differente disp. planim	-
5	Via Indipendenza snc	5	1563	1	C6	-	-
6	Via Indipendenza snc	5	1563	2	A2	-	-

Beni immobili siti nel comune di Gonnese (dati catastali):

Rif.	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Difformità catastali rilevate	Aggiornamento planimetria catastale eseguito
7	Via Trexenta snc (vicolo Trexenta snc)	B14	1738	-	A4	Differente indirizzo	istanza
8	Via Sulcis 2	D4	2356	5	A4	-	-
9	Via Sulcis 2	D4	2356	8	A2	-	-
10	Via Fratelli Bandiera	G1	2017		A7	-	-
11	Via XX settembre 7	G2	1671	7	C6	-	-
12	Via XX settembre 7	G2	1671	8	C6	-	-
13	Via XX settembre 7	G2	1671	39	A10	-	-
14	Via Roma 82	L1	1243	8	C2	-	-
15	Via Cilea 2	L2	585	5	A2	-	-



In base all'autorizzazione del giudice dott. Enzo Luchi in data 07/06/2021 si è proceduto alla variazione catastale (frazionamento) dell'immobile sito in Gonnese, via Manzoni snc (ora civico 16) e distinto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1137 e subalterno 1. La pratica 0002GP2AX del 14/09/2021, ha originato i seguenti immobili:



Id.	Comune	Indirizzo	F.	Part.	Sub.	Cat.	Consiste	Sup. Cat.	Classe	Rendita
1a	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	19 (ex1)	C6	40	49	1	€78,50
1b	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	20 (ex1)	C6	40	50	1	€78,50
1c	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	21 (ex1)	C6	40	47	1	€78,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.6 - RISPOSTA AL QUESITO N. 6

QUESITO:

- "indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



4.6.1 – STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI GONNESA

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Gonnese è il Piano Urbanistico Comunale, approvato in variante nel dicembre 2016.

In relazione agli immobili siti nel comune di Gonnese, si riassume nella seguente tabella, l'utilizzo previsto dallo strumento comunale (zonizzazione).

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Zonizzazione del PUC
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	19	C6	Zona A
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	20	C6	Zona A
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	21	C6	Zona A
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2	Zona A
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6	Zona A
Gonnese	Via Indipendenza snc	5	1563	1	C6	Zona B
Gonnese	Via Indipendenza snc	5	1563	2	A2	Zona B
Gonnese	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2	Zona A

Le destinazioni indicate sono le seguenti::

- Zona A centro storico: Sono le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante;
- Zona B (B1) completamento residenziale: Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zona A e AB, munite dei requisiti di cui al secondo comma dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83

4.6.2 - STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI IGLESIAS

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Gonnese è il Piano Regolatore Generale, di cui all'adozione definitiva delibera del Consiglio Comunale n.88 del 06/04/1979 e successivo iter alla data odierna aggiornato alla Del. C.C. N. 25 del 17/06/2014 con verifica di coerenza di cui alla Determinazione Dir. Gen. n. 2947/DG del 04/11/2014, pubblicata su BURAS n. 41 del 10/09/2015.

In relazione agli immobili siti nel comune di Iglesias, si riassume nella seguente tabella, l'utilizzo previsto dallo strumento comunale (zonizzazione).

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Zonizzazione del PUC
Iglesias	Via Trexenta snc	B14	1738		A4	B3
Iglesias	Via Sulcis 2	D4	2356	5	A4	B2
Iglesias	Via Sulcis 2	D4	2356	8	A2	B2
Iglesias	Via Fratelli Bandiera snc	G1	2017		A7	B2

Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	7	C6	B3
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	8	C6	B3
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	39	A10	B3
Iglesias	Via Roma 82	L1	1243	8	C2	A (centro storico)
Iglesias	Via Cilea 2	L2	585	5	A2	B3

Le destinazioni indicate sono le seguenti::

- Zona A centro storico: Sono le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante;
- Zona B completamento residenziale: Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.

4.6.3 – STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI CARBONIA

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Carbonia è il Piano Urbanistico Comunale, approvato con Deliberazione C.C. n. 11 del 22.02.2011, pubblicato sul BURAS n. 11 del 18.04.2011 a cui sono state apportate le seguenti varianti:

- Variante n. 1 al Piano Urbanistico Comunale Approvata con Deliberazione C.C. n. 26 del 31.05.2012, pubblicata sul BURAS n. 48 del 08.11.2012;
- Variante n. 2 al Piano Urbanistico Comunale Approvata con Deliberazione C.C. n. 35 del 09.07.2013, pubblicata sul BURAS n. 46 del 10.10.2013;
- Variante n. 3 al Piano Urbanistico Comunale Approvata con Deliberazione C.C. n. 65 del 24.11.2014, pubblicata sul BURAS n. 14 del 26.03.2015;
- Variante n. 4 al Piano Urbanistico Comunale Approvata con Deliberazione C.C. n. 4 del 27.01.2016, pubblicata sul BURAS n. 30 – Parte III del 23.06.2016.

In relazione agli immobili (terreni) siti nel comune di Carbonia, è stato acquisito un certificato di destinazione urbanistica degli stessi emesso dal comune di Carbonia con protocollo 40045 del 21/09/2017.

Il suddetto certificato si ritiene ancora valido alla data della presente perizia in quanto non sono emerse varianti al P.U.C. del comune di Carbonia.

Segue l'elenco dei terreni oggetto della presente procedura con individuazione della zonizzazione all'interno del comune di Carbonia.

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	Zona Territoriale Omogenea	Sottozona
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	39	0.14.60	E	E5
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	44	0.13.00	E-H	E5 - H3.1
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	45	0.15.10	E	E5
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4437	1.77.70	E	E5
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4438	0.00.95	E	E5
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4548	7.57.95	E-H	E5 - H3.2

Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4549	0.12.60	E	E5
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4550	0.04.30	E	E5
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4586	0.64.21	E-H	E5 - H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4587	0.25.10	H	H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4588	0.02.84	H	H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4592	0.00.51	H	H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4594	0.02.09	H	H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4595	0.01.73	E-H	E5 - H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4598	0.01.69	E-H	E5 - H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4600	0.12.45	E-H	E5 - H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4602	0.09.11	H	H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4603	0.04.94	H	H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4604	0.12.48	E-H	E5 - H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4606	0.24.56	H	H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4609	0.07.07	E	E5
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4611	0.09.27	E-H	E5 - H3.2
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4613	1.43.48	E	E5
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4614	0.02.26	E	E5

Le destinazioni indicate sono le seguenti:

1) Zona Territoriale Omogenea "E": Agricola

Sotto Zona E5 : Aree marginali per attività agricole (prevalentemente boschive);

Il Piano Urbanistico prescrive per tali aree marginali per attività agricola l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, ai sensi delle Direttive per le Zone Agricole emanate con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna in attuazione degli artt. 8 e 9 della Legge Regione Autonoma della Sardegna 22.12.1989 n° 45.

2) Zona Territoriale Omogenea "H": salvaguardia

Sotto Zona H3: Zona di salvaguardia ambientale, così suddivisa:

- Sotto Zona H3.1: Zona di pregio ambientale e di tutela morfologica e idrogeologica in terreni a forte acclività (pendenze > 40%)
- Sotto Zona H3.2: Zona di salvaguardia in aree di recupero ambientale e in aree individuate dal "Piano Assetto Idrogeologico" (P.A.I.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.7 - RISPOSTA AL QUESITO N. 7

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

E' possibile procedere alla vendita in più lotti secondo il seguente principio:

- tutti i beni immobili identificati al catasto fabbricati costituiranno, ciascuno, un singolo lotto di vendita; si avranno tanti lotti di vendita quanti sono gli immobili;
- tutti i terreni siti nel comune di Carbonia, costituiranno un unico lotto di vendita.

4.8 - RISPOSTA AL QUESITO N. 8

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

Le tre tabelle riassuntive che seguono indicano se l'immobile è stato pignorato per intero al debitore o solo pro quota, indicando i nominativi dei comproprietari e la misure delle quote spettanti; per ogni immobile è indicato se questo sia divisibile in natura.

Beni immobili siti nel comune di Gonnese (dati catastali):

	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Quota pignoram.	Nominativo comprop.	Quota comprop.	Divisibilità in natura
1	Via Manzoni snc	5	1137	19	1/1	-	-	-
1	Via Manzoni snc	5	1137	20	1/1	-	-	-
1	Via Manzoni snc	5	1137	21	1/1	-	-	-
2	Via Manzoni snc	5	1137	12	1/1	-	-	-
3	Via Manzoni snc	5	1137	13	1/1	-	-	-
4	Via Manzoni snc	5	1137	10	1 su 2	Non indicato	1 su 2	NO
5	Via Indipendenza snc	5	1563	1	1/1	-	-	-
6	Via Indipendenza snc	5	1563	2	1/1	-	-	-

L'unico immobile pignorato pro quota di 1 su 2 al debitore è quello sito in Gonnese, via Manzoni snc e distinto al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1137, subalterno 10; per tale immobile si esprime il giudizio di di indivisibilità in quanto un frazionamento sarebbe antieconomico.

Si rimanda, inoltre, a quanto già indicato nel paragrafo 4.2.c.4, in quanto è convinzione dello scrivente che l'immobile sia interamente ancora di proprietà del debitore.

Beni immobili siti nel comune di Iglesias (dati catastali):

	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Quota pignoram.	Nominativo compror.	Quota compror.	Divisibilità in natura
7	Via Trexenta snc	B14	1738	-	1/1	-	-	-
8	Via Sulcis 2	D4	2356	5	1/1	-	-	-
9	Via Sulcis 2	D4	2356	8	1/1	-	-	-
10	Via Fratelli Bandiera snc	G1	2017		1/1	-	-	-
11	Via XX settembre 7	G2	1671	7	1/1	-	-	-
12	Via XX settembre 7	G2	1671	8	1/1	-	-	-
13	Via XX settembre 7	G2	1671	39	1/1	-	-	-
14	Via Roma 82	L1	1243	8	1/1	-	-	-
15	Via Cilea 2	L2	585	5	1/1	-	-	-

Beni immobili siti nel comune di Carbonia (dati catastali):

	Indirizzo	Foglio	Part.	Quota pignoram.	Nominativo compror.	Quota compror.	Divisibilità in natura
16	località "Mussa de mei "	38	39	1/1	-	-	-
17	località "Mussa de mei "	38	44	1/1	-	-	-
18	località "Mussa de mei "	38	45	1/1	-	-	-
19	località "Mussa de mei "	38	4437	1/1	-	-	-
20	località "Mussa de mei "	38	4438	1/1	-	-	-
21	località "Mussa de mei "	38	4548	1/1	-	-	-
22	località "Mussa de mei "	38	4549	1/1	-	-	-
23	località "Mussa de mei "	38	4550	1/1	-	-	-
24	località "Mussa de mei "	38	4586	1/1	-	-	-
25	località "Mussa de mei "	38	4587	1/1	-	-	-
26	località "Mussa de mei "	38	4588	1/1	-	-	-
27	località "Mussa de mei "	38	4592	1/1	-	-	-
28	località "Mussa de mei "	38	4594	1/1	-	-	-
29	località "Mussa de mei "	38	4595	1/1	-	-	-
30	località "Mussa de mei "	38	4598	1/1	-	-	-
31	località "Mussa de mei "	38	4600	1/1	-	-	-
32	località "Mussa de mei "	38	4602	1/1	-	-	-

33	località "Mussa de mei "	38	4603	1/1	-	-	-
34	località "Mussa de mei "	38	4604	1/1	-	-	-
35	località "Mussa de mei "	38	4606	1/1	-	-	-
36	località "Mussa de mei "	38	4609	1/1	-	-	-
37	località "Mussa de mei "	38	4611	1/1	-	-	-
38	località "Mussa de mei "	38	4613	1/1	-	-	-
39	località "Mussa de mei "	38	4614	1/1	-	-	-



4.9 - RISPOSTA AL QUESITO N. 9

QUESITO: "accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);"

Immobile n. 1

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	1	C6

L'immobile risulta diviso materialmente in tre parti, oggetto di frazionamento catastale in data 14/09/2021, corrispondenti ad altrettanti accessi diretti da strada:

- Vano A (subalterno 19): libero;
- Vano B (subalterno 20): libero;
- Vano C (subalterno 21): occupato dai signori ----- che hanno esibito un atto notarile di compravendita; dalla lettura di tale titolo emerge che l'immobile di loro proprietà sia quello indicato con il catastale n.3 mentre loro attualmente occupano la parte del sub.1 (vano C), confinante con il subalterno 2.

Immobile n. 2

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2

L'immobile risulta occupato da terzi che non hanno esibito titolo.

E' stato dichiarato dagli occupanti di avere causa in corso con il sig. ----- per la definizione dell'atto notarile di compravendita dell'immobile.

Immobile n. 3

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6

L'immobile risulta libero.

Immobile n. 4

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2

L'immobile risulta occupato da terzi che non hanno esibito titolo.



Immobile n. 11

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	7	C6	52 mq	61 mq	2	€161,13

L'immobile risulta libero.

Immobile n. 12

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	8	C6	66 mq	72 mq	2	€204,52

L'immobile risultava occupato da terzi senza titolo.

Il custode del bene, nominato dal giudice, ha notificato in data 12/03/2021 ordine di rilascio e alla data odierna l'immobile risulta libero.

Immobile n. 13

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	39	A10	2 vani	45 mq	1	€247,90

Il custode del bene, nominato dal giudice, ha notificato in data 12/03/2021 ordine di rilascio e alla data odierna l'immobile risulta libero.

Immobile n. 14

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via Roma 82	L1	1243 (ex 682)	8	C2	11 mq	15 mq	3	€27,84

Come già indicato, il presente immobile non è più di proprietà del sig. -----e per tale motivo non si ritiene di dover esplicitare specifica risposta al quesito.

Immobile n. 15

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via Cilea 2	L2	585 (ex 216)	5	A2	6,5 vani	188 mq	1	€436,41

Come già indicato, il presente immobile non è più di proprietà del sig. ----- e per tale motivo non si ritiene di dover esplicitare specifica risposta al quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.10 - RISPOSTA AL QUESITO N. 10

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

Nessuno degli immobili oggetto della presente procedura risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



4.11 - RISPOSTA AL QUESITO N. 11

QUESITO: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non gravano sugli immobili oggetto della presente procedura, vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.



4.12 - RISPOSTA AL QUESITO N. 12

QUESITO: "verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

E' stato verificato presso l'archivio digitale della Regione Sardegna l'inventario delle terre civiche del Comune di Gonnese, del comune di Iglesias e del comune di Carbonia, da cui discende che quanto pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto del debitore pignorato è di proprietà.



4.13 - RISPOSTA AL QUESITO N. 13

QUESITO: "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 esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"

In relazione a quanto indicato nei paragrafi che precedono la risposta al presente quesito è resa per tutti i terreni, mentre esclusivamente per i seguenti fabbricati:

Id.	Comune	Indirizzo	F.	Part.	Sub.	Cat.	Consiste	Sup. Cat.	Classe	Rendita
1a	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	19 (ex1)	C6	40	49	1	€ 78,50
1b	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	20 (ex1)	C6	40	50	1	€ 78,50
1c	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	21 (ex1)	C6	40	47	1	€ 78,50
2	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2	5,5 vani	111 mq	U	€ 426,08
3	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6	51 mq	59 mq	1	€ 100,09
4	Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2	7 vani	140 mq	U	€ 542,28
7	Iglesias	Via Trexenta snc	B14	1738 (ex 182)	-	A4	6 vani	82 mq	1	€ 309,87
8	Iglesias	Via Sulcis, 2	D4	2356 (ex 326)	5	A4	4,5 vani		2	€ 278,79
9	Iglesias	Via Sulcis, 2	D4	2356 (ex 326)	8	A2	4,5 vani	92 mq	1	€ 302,13
11	Iglesias	Via XX settembre, 7	G2	1671	7	C6	52 mq	61 mq	2	€ 161,13
12	Iglesias	Via XX settembre, 7	G2	1671	8	C6	66 mq	72 mq	2	€ 204,52
13	Iglesias	Via XX settembre, 7	G2	1671	39	A10	2 vani	45 mq	1	€ 247,90

4.13.1 – PARAMETRI DI MISURA PER GLI IMMOBILI CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI

Per la stima del **più probabile valore di mercato (Vm)** dei fabbricati alla data attuale e nello stato in cui si trovano, si è proceduto ad una valutazione tramite il comune criterio del valore di mercato (Vm) utilizzando come parametro di misura il metro quadrato commerciale, calcolato ai sensi di:

- D.P.R. n. 138/98, allegato C;
- UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla Norma UNI EN 15733/2011;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno-Borsa e dall'Agenzia delle Entrate nel 2015 ed adottato dall'A.B.I.;
- Circolare ABI n.5/2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Per le misurazioni delle i delle superfici secondarie (esempio balconi, cantine, giardini, ecc.) si sono applicati i "rapporti mercantili" vigenti, esplicitati in coefficienti riduttivi secondo quanto alle linee guida edite dall'ABI, n.5.2.6.4, "La scelta del criterio di misurazione (N.5.2.6.1, N.5.2.6.2, N.5.2.6.3) deve essere effettuata dal perito coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico (N.1, N.2, N.3). Inoltre, il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi."

Nel caso in esame si sono utilizzati i seguenti parametri per le superfici coperte:

- 100% delle superfici coperte;
- 100% delle superfici di pareti divisorie interne;

- 50% delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali;

Per le superfici scoperte, si sono utilizzati i seguenti parametri:

- 25% di balconi e terrazze scoperti;
- 35% di balconi e terrazze coperti;
- 35% di patii e porticati;
- 60% di verande;
- 15% di giardini di appartamento;
- 10% di giardini di ville e villini.



4.13.2 – STIMA DEI FABBRICATI URBANI

Si utilizzano due **diversi metodi di stima** al fine di rendere più oggettiva possibile la valutazione:

- **stima sintetica** per comparazione diretta valore di mercato; consiste essenzialmente nella comparazione esplicita e immediata tra parametri già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto (come ad esempio €/mq di superficie commerciale).
- stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti desunti dagli affitti medi di mercato (**stima particolareggiata** con procedimento analitico comparativo denominato MCA (Market Comparison Approach)).

Il primo criterio tiene conto dei prezzi riscontrati nel mercato locale per immobili che presentano caratteristiche analoghe al bene in oggetto; il secondo è un criterio di capitalizzazione del reddito..

Si paragoneranno i valori così ottenuti e si effettuerà una media tra i risultati.



STIMA Immobile n. 1a

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	19(ex1)	A2	40	49	1	€78,50

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	43,50	100%	43,50
pareti portanti interne e perimetrali	5,00	50%	2,50
Totale			46,00

Stima per comparazione diretta

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del comune di Iglesias, zona centrale.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni editte dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **300,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il $V_m = 300,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 46,00 = \mathbf{€13.800,00}$

Si ha quindi che $V_m = \mathbf{€13.800,00}$

STIMA Immobile n. 1b

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	20(ex1)	A2	40	50	1	€78,50

Determinazione della superficie commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	45,50	100%	45,50
pareti portanti interne e perimetrali	5,00	50%	2,50
Totale			49,00

Stima per comparazione diretta

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del comune di Iglesias, zona centrale.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni editte dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **300,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il **$V_m = 300,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 49,00 = \text{€14.700,00}$**

Si ha quindi che **$V_m = \text{€14.700,00}$**

STIMA Immobile n. 1c

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	21(ex1)	A2	40	47	1	€78,50

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	44,00	100%	44,00
pareti portanti interne e perimetrali	5,00	50%	2,50
Totale			46,50

Stima per comparazione diretta

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del comune di Iglesias, zona centrale.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni editte dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **300,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il $V_m = 300,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 46,50 = \text{€}13.950,00$

Si ha quindi che **$V_m = \text{€}13.950,00$**

STIMA Immobile n. 2

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	12	A2	5,5 vani	111 mq	U	€426,08

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	101,27	100%	101,27
pareti portanti interne e perimetrali	12,68	50%	6,34
balconi e terrazze scoperti	24,40	25%	6,1
Totale			113,71

Stima per comparazione diretta (Vm1)

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è stata individuata un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del centro abitato del comune di **Gonnesa**.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni editate dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **700,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il Vm1 = 700,00 €/mq x mq. 113,71 = €79.597,00, arrotondato ad €80.000,00

Stima analitica per capitalizzazione redditi netti desunti da affitti medi di mercato (Vm2)

Il valore di mercato del ben si calcola attraverso la formula: **Vm2 = Rn / r**, dove si ha che **Rn** = reddito netto annuo prodotto dal bene; **r** = saggio di capitalizzazione. Si procede dunque al calcolo del reddito annuo prodotto dal bene: si trova decurtando le spese dal Reddito Annuo Lordo.

Reddito annuo lordo

Da una breve indagine di mercato e dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari, Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari, si è potuto riscontrare che il valore del canone di affitto per gli immobili nel comune di **Gonnesa** posti nella zona in oggetto è pari a **2,16 €/mq** commerciale.

Il reddito annuo lordo è quindi pari **2,16 €/mq x sup.immobile mq x 12 mesi**, ovvero è pari a (arrotondato) **€2.900,00**

Reddito annuo netto

Il reddito annuo netto è dato dalla formula **Rn = RL - (c.a.p. x spese%)**. Le spese si assumono forfettariamente pari al valore del 32,5%. Si ha che **Rn = €1.957,00**

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Ricordando la distinzione terminologica tra saggio d'interesse (prezzo pagato per l'uso di moneta liquida riferito all'unità di tempo) e saggio di capitalizzazione (prezzo d'uso riferito allo stesso periodo di tempo di un'unità di

risparmio trasformato in capitale), per determinarlo si considera che per centri di media dimensione il saggio varia fra l'1,5% e il 5,5% .

Considerando la difficoltà di reperire valori simili, si utilizzerà un valore medio di **2,5%**,

Si applica, quindi, il calcolo del valore di mercato dell'immobile attraverso la formula $Vm = Rn / r$

$Vm2 = Rn / r = €1.957,00 / 0,025 =$ (arrotondato) ad **€78.280,00**



Stima conclusiva

Più probabile valore di mercato $Vm = [(Vm1 + Vm2) / 2] - costi = (€ 80.000,00 + € 78.280,00) / 2 = € 79.140,00$

Si ha quindi che **$Vm = €79.000,00$**



STIMA Immobile n. 3

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	13	C6	51 mq	59 mq	1	€100,09

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	59,00	100%	59,00
pareti portanti interne e perimetrali	5,00	50%	2,50
Totale			61,50

Stima per comparazione diretta

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del comune di Iglesias, zona centrale.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni editate dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **300,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il $V_m = 300,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 61,50 = \text{€}18.450,00$

Si ha quindi che **$V_m = \text{€}18.450,00$**

STIMA Immobile n. 4

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Manzoni snc	5	1137	10	A2	7 vani	140 mq	U	€ 542,28

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	120,26	100%	120,26
pareti portanti interne e perimetrali	11,00	50%	5,50
balconi e terrazze scoperti	16,00	25%	4,00
Totale			129,76

Stima per comparazione diretta (Vm1)

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è stata individuata un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del centro abitato del comune di **Gonnesa**.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni editate dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **700,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il Vm1 = 700,00 €/mq x mq. 129,76 = € 90.832,00, arrotondato ad € 90.000,00

Stima analitica per capitalizzazione redditi netti desunti da affitti medi di mercato (Vm2)

Il valore di mercato del ben si calcola attraverso la formula: **Vm2 = Rn / r**, dove si ha che **Rn** = reddito netto annuo prodotto dal bene; **r** = saggio di capitalizzazione. Si procede dunque al calcolo del reddito annuo prodotto dal bene: si trova decurtando le spese dal Reddito Annuo Lordo.

Reddito annuo lordo

Da una breve indagine di mercato e dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari, Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari, si è potuto riscontrare che il valore del canone di affitto per gli immobili nel comune di **Gonnesa** posti nella zona in oggetto è pari a **2,16 €/mq** commerciale.

Il reddito annuo lordo è quindi pari **2,16 €/mq x sup.immobile mq x 12 mesi**, ovvero è pari a (arrotondato) **€ 3.300,00**

Reddito annuo netto

Il reddito annuo netto è dato dalla formula **Rn = RL - (c.a.p. x spese%)**. Le spese si assumono forfettariamente pari al valore del 32,5%. Si ha che **Rn = € 2.227,00**

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Ricordando la distinzione terminologica tra saggio d'interesse (prezzo pagato per l'uso di moneta liquida riferito all'unità di tempo) e saggio di capitalizzazione (prezzo d'uso riferito allo stesso periodo di tempo di un'unità di

risparmio trasformato in capitale), per determinarlo si considera che per centri di media dimensione il saggio varia fra l'1,5% e il 5,5% .

Considerando la difficoltà di reperire valori simili, si utilizzerà un valore medio di **2,5%**,

Si applica, quindi, il calcolo del valore di mercato dell'immobile attraverso la formula **$V_m = R_n / r$**

$V_{m2} = R_n / r = € 2.227,00 / 0,025 =$ (arrotondato) ad **€ 89.080,00**



Stima conclusiva

Più probabile valore di mercato $V_m = [(V_{m1} + V_{m2}) / 2] - \text{costi} = (€ 90.000,00 + € 89.080,00) / 2 = € 89.540,00$

Si ha quindi che **$V_m = € 90.000,00$**



STIMA immobile n. 7

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Trexenta snc	B14	1738 (ex 182)	-	A4

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	55,41	100%	55,41
pareti portanti interne e perimetrali	12,00	50%	6,00
giardini di ville e villini	166,00	10%	16,00
Totale			77,41

Stima per comparazione diretta (Vm1)

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è stata individuata un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del comune di **Iglesias**, zona semi-centrale.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni edite dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **1.500,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto ma in buono stato di manutenzione.

Nel caso in esame si ritiene di dover diminuire tale valore a **800,00 €/mq**

Da ciò discende che il Vm1 = 800,00 €/mq x mq 77,41 = €61.928,00, arrotondato ad €61.000,00

Stima analitica per capitalizzazione redditi netti desunti da affitti medi di mercato (Vm2)

Tale metodo non è applicabile in quanto l'immobile non è abitale

Stima conclusiva

Il più probabile valore di mercato Vm è dato dal valore Vm1, ovvero **€61.000,00**

Si ha quindi che **Vm = €61.000,00**

STIMA immobile n. 8

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Sulcis n.2	B14	2356 (ex 326)	5	A4

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	76,10	100%	76,10
pareti portanti interne e perimetrali	4,71	50%	2,36
balconi e terrazze coperti		35%	
Totale			78,46

Stima per comparazione diretta (Vm1)

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è stata individuata un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del comune di Iglesias, zona semi-centrale.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni edite dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **800,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il Vm1 = 800,00 €/mq x mq. 78,46 = €62.768,00, arrotondato ad €63.000,00

Stima analitica per capitalizzazione redditi netti desunti da affitti medi di mercato (Vm2)

Il valore di mercato del ben si calcola attraverso la formula: **Vm2 = Rn / r**, dove si ha che **Rn** = reddito netto annuo prodotto dal bene; **r** = saggio di capitalizzazione. Si procede dunque al calcolo del reddito annuo prodotto dal bene: si trova decurtando le spese dal Reddito Annuo Lordo.

Reddito annuo lordo

Da una breve indagine di mercato e dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari, Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari, si è potuto riscontrare che il valore del canone di affitto per gli immobili nel comune di Iglesias posti nella zona in oggetto è pari a **€3,00/mq** commerciale.

Il reddito annuo lordo è quindi pari **€3,00 /mq x sup.immobile mq x 12 mesi, ovvero è pari a €2.800,00**

Reddito annuo netto

Il reddito annuo netto è dato dalla formula **Rn = RL - (c.a.p. x spese%)**. Le spese si assumono forfettariamente pari al valore del 32,5%. Si ha che **Rn = €1.890,00**

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Ricordando la distinzione terminologica tra saggio d'interesse (prezzo pagato per l'uso di moneta liquida riferito all'unità di tempo) e saggio di capitalizzazione (prezzo d'uso riferito allo stesso periodo di tempo di un'unità di

risparmio trasformato in capitale), per determinarlo si considera che per centri di media dimensione il saggio varia fra l'1,5% e il 5,5% .

Considerando la difficoltà di reperire valori simili, si utilizzerà un valore medio di 2,5%,

Si applica, quindi, il calcolo del valore di mercato dell'immobile attraverso la formula $V_m = R_n / r$

$V_{m2} = R_n / r = € 1.890,00 / 0,025 = € 75.600,00$ arrotondato ad **€ 75.000,00**



Stima conclusiva

Più probabile valore di mercato $V_m = [(V_{m1} + V_{m2}) / 2] - \text{costi} = (€ 63.000,00 + € 75.000,00) / 2 = € 69.000,00$

Si ha quindi che **$V_m = € 69.000,00$**



STIMA immobile n. 9

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.
Iglesias	Via Sulcis n.2	B14	2356 (ex 326)	8	A2

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	70,40	100%	70,40
pareti portanti interne e perimetrali	9,58	50%	4,79
balconi e terrazze coperti	5,38	35%	1,88
Totale			77,07

Stima per comparazione diretta (Vm1)

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è stata individuata un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del comune di Iglesias, zona semi-centrale.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni edite dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **800,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il Vm1 = 800,00 €/mq x mq. 77,07 = €61.656,00, arrotondato ad €61.000,00

Stima analitica per capitalizzazione redditi netti desunti da affitti medi di mercato (Vm2)

Il valore di mercato del ben si calcola attraverso la formula: **Vm2 = Rn / r**, dove si ha che **Rn** = reddito netto annuo prodotto dal bene; **r** = saggio di capitalizzazione. Si procede dunque al calcolo del reddito annuo prodotto dal bene: si trova decurtando le spese dal Reddito Annuo Lordo.

Reddito annuo lordo

Da una breve indagine di mercato e dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari, Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari, si è potuto riscontrare che il valore del canone di affitto per gli immobili nel comune di Iglesias posti nella zona in oggetto è pari a **€3,00/mq** commerciale.

Il reddito annuo lordo è quindi pari **€3,00 /mq x sup.immobile mq x 12 mesi, ovvero è pari a €2.700,00**

Reddito annuo netto

Il reddito annuo netto è dato dalla formula **Rn = RL - (c.a.p. x spese%)**. Le spese si assumono forfettariamente pari al valore del 32,5%. Si ha che **Rn = €1.820,00**

Calcolo del saggio di capitalizzazione

Ricordando la distinzione terminologica tra saggio d'interesse (prezzo pagato per l'uso di moneta liquida riferito all'unità di tempo) e saggio di capitalizzazione (prezzo d'uso riferito allo stesso periodo di tempo di un'unità di

risparmio trasformato in capitale), per determinarlo si considera che per centri di media dimensione il saggio varia fra l'1,5% e il 5,5% .

Considerando la difficoltà di reperire compravendite simili, si utilizzerà un valore medio di **2,5%**,

Si applica, quindi, il calcolo del valore di mercato dell'immobile attraverso la formula $V_m = R_n / r$

$V_{m2} = R_n / r = € 1.820,00 / 0,025 = € 72.800,00$ arrotondato ad **€ 72.000,00**



Stima conclusiva

Più probabile valore di mercato $V_m = [(V_{m1} + V_{m2}) / 2] - \text{costi} = (€ 61.000,00 + € 72.000,00) / 2 = € 66.500,00$

Si ha quindi che **$V_m = € 66.500,00$**



STIMA Immobile n. 11

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	7	C6	52 mq	61 mq	2	€161,13

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	58,00	100%	58,00
pareti portanti interne e perimetrali	5,00	50%	2,50
Totale			60,50

Stima per comparazione diretta

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del comune di Iglesias, zona centrale.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni edita dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **400,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il **$V_m = 400,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 60,50 = \text{€ } 24.200,00$** che può essere arrotondato ad euro **24.000,00.**

Si ha quindi che **$V_m = \text{€ } 24.000,00$**

STIMA Immobile n. 12

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	8	C6	66 mq	72 mq	2	€204,52

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	67,00	100%	67,00
pareti portanti interne e perimetrali	5,00	50%	2,50
Totale			69,50

Stima per comparazione diretta

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del comune di Iglesias, zona centrale.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni editi dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **400,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il **$V_m = 400,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 69,50 = \text{€}27.800,00$**

Si ha quindi che **$V_m = \text{€}28.000,00$ (arrotondato).**

STIMA Immobile n. 13

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	39	A10	2 vani	45 mq	1	€247,90

Determinazione della superfici commerciale

Applicando gli esposti criteri mercanti, la **superficie commerciale dell'immobile è data da:**

Tipologia	Superficie (m2)	Parametro di rapporto	Sup. Commerciale (m2)
Superficie coperta	38,30	100%	38,30
pareti portanti interne e perimetrali	3,50	50%	1,75
Totale			40,05

Stima per comparazione diretta

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili; questa corrisponde al territorio comunale del comune di Iglesias, zona centrale.

Il valore di riferimento per gli immobili situati nella zona è stato dedotto da una accurata indagine di mercato, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni editte dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Tale valore medio si è potuto riscontrare pari a **600,00 €/mq** per immobili analoghi a quello in oggetto.

Da ciò discende che il Vm = 600,00 €/mq x mq. 40,05 = € 24.030,00 che può essere arrotondato ad euro 24.000,00

Si ha quindi che **Vm = €24.000,00**

4.13.3 – PARAMETRI DI MISURA PER GLI IMMOBILI CENSITI NEL CATASTO TERRENI

Per la stima del **più probabile valore di mercato (Vm)** dei terreni alla data attuale e nello stato in cui si trovano, si è proceduto ad una valutazione tramite il comune criterio del valore di mercato (Vm) utilizzando come parametro di misura la sua superficie catastale (in ettari o mq) moltiplicata per un valore per unità di superficie.

Si utilizza come valore per unità di superficie, quello di cui alla pubblicazione reperibile tramite l'Agenzia dell'Entrate sui Valori Agricoli Medi della provincia di Cagliari relativa all'annualità 2007, riportata come valore al 2019 (incremento del 20%).

4.13.4 - STIMA DEI TERRENI

Come già indicato, il parametro di riferimento per il calcolo del valore del terreno è la sua superficie catastale (in ettari o mq) moltiplicata per un valore per unità di superficie.

La stima di un terreno può essere sviluppata facendo riferimento ai valori agricoli medi stabiliti dalle diverse Commissioni Provinciali ai sensi del d.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, articoli 40 e 42, per poi adeguarli alle specificità del sito.

Si utilizza come valore per unità di superficie, quello di cui alla pubblicazione reperibile tramite l'Agenzia dell'Entrate sui Valori Agricoli Medi della provincia di Cagliari relativa all'annualità 2007, riportata come valore al 2019 (incremento del 20%), zona Carbonia.

Tipologia Terreno	Valore 2007	Valore riportato al 2019 (+20%)	Valore riportato al 2019 espresso al mq e arrotondato
Pascolo arboreo	€ 3.050,00 €/ Ha	3.660,00 €/ Ha	0,40 €/ mq
Pascolo	€ 3.106,00 €/ Ha	3.727,2 €/ Ha	0,40 €/ mq
Pascolo cespugliato	€ 1.822,00 €/ Ha	2.186,4 €/ Ha	0,25 €/ mq
Seminativo	€ 5.300,00 €/ Ha	6.360,00 €/ Ha	0,65 €/ mq

Si ritiene che utilizzando questi valori agricoli medi, si otterrebbero dei valori inferiori all'attuale valore di mercato in quanto i terreni si trovano in una zona limitrofa al centro abitato di Bacu Abis, confinanti con l'edificato urbano, zona che potrebbe avere una ipotetica futura espansione (ad oggi non confermabile) in ragione delle nuove esigenze che si potrebbero manifestare con un eventuale nuovo puc del comune di Carbonia.

Alla luce di quanto esposto si ritiene equo un Valore commerciale medio di euro 4,00/mq.

Una volta stabilito il valore per unità di superficie del terreno, si moltiplica questo valore per la superficie del terreno. Il valore ottenuto è il più probabile valore di mercato del bene, ipotetico, nel senso che non tiene conto della caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Considerate, infatti, queste caratteristiche (che sono state esplicitate nei paragrafi precedenti per ogni terreno), si possono valutare aumenti o diminuzioni del valore per unità di superficie.

Il passo finale è quello di moltiplicare il valore ottenuto sommato delle caratteristiche per il valore ipotetico del più probabile valore di mercato.

Il risultato ottenuto, per ciascun terreno, è stato poi arrotondato.

STIMA Immobile n. 16

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	39	0.14.60	Pascolo arboreo	2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	1.460 mq	€5.840,00	+ 10%	€ 6.424,00	€ 6.424,00



STIMA Immobile n. 17

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	44	0.13.00	Pascolo cespuglioso	1

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	1.300	€5.200,00	+10%	€5.720,00	€5.720,00



STIMA Immobile n. 18

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	45	0.15.10	Pascolo	1

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	1510	€ 6.040,00	+10%	€ 6.644,00	€ 6.644,00



STIMA Immobile n. 19

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4437	1.77.70	Pascolo cespuglioso	2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	17770	€ 71 080,00	+10%	€ 78.188,00	€ 78.188,00



STIMA Immobile n. 20

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4438	0.00.95	Pascolo cespuglioso	2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	95	€ 380,00	+10%	€ 418,00	€ 418,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA Immobile n. 22

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4549	0.12.60	Pascolo cespuglioso	2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	1.260	€5.040,00	+10%	€5.544,00	€5.544,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA Immobile n. 23

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4550	0.04.30	Pascolo cespuglioso	2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	430	€ 1720,00	+10%	€ 1.892,00	€ 1.892,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA Immobile n. 24

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4586	0.64.21	Seminativo	3

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	6.421	€ 25 684,00	+ 10%	€ 28.252,40	€ 28.252,40



STIMA Immobile n. 25

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4587	0.25.10	Seminativo	3

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+ 10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	2.510	€ 10 040,00	+ 10%	€ 11.044,00	€ 11.044,00



STIMA Immobile n. 26

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4588	0.02.84	Seminativo	3

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	284	€ 1 136,00	+10%	€ 1.249,60	€ 1.249,60



STIMA Immobile n. 27

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4592	0.00.51	Pascolo cespuglioso	2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	51	€ 204,00	+10%	€ 224,40	€ 224,40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA Immobile n. 28

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4594	0.02.09	Pascolo cespuglioso	2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	209	€ 836,00	+10%	€ 919,60	€ 919,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA Immobile n. 29

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4595	0.01.73	Seminativo	4

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	173	€ 692,00	+10%	€ 761,20	€ 761,20



STIMA Immobile n. 30

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4598	0.01.69	Pascolo cespuglioso	2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	169	€ 676,00	+10%	€ 743,60	€ 743,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA Immobile n. 31

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4600	0.12.45	Seminativo	3

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	1.245	€ 4 980,00	+10%	€ 5.478,00	€ 5.478,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA Immobile n. 32

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4602	0.09.11	Seminativo	3

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	911	€ 3 644,00	+10%	€ 4.008,40	€ 4.008,40



STIMA Immobile n. 33

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4603	0.04.94	Seminativo	3

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	494	€ 1.976,00	+10%	€ 2.173,60	€ 2.173,60



STIMA Immobile n. 34

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4604	0.12.48	Seminativo	3

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	1.248	€ 4 992,00	+10%	€ 5.491,20	€ 5.491,20



STIMA Immobile n. 35

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4606	0.24.56	Seminativo	3

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	2.456	€ 9.824,00	+10%	€ 10.806,40	€ 10.806,40



STIMA Immobile n. 36

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4609	0.07.07	Seminativo	4

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	707	€ 2 828,00	+10%	€ 3 110,80	€ 3.110,80



STIMA Immobile n. 37

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4611	0.09.27	Seminativo	3

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	927	€ 3.708,00	+10%	€ 4.078,80	€ 4.078,80



STIMA Immobile n. 38

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4613	1.43.48	Pascolo cespuglioso	2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	14.348	€ 57 392,00	+10%	€ 63.131,20	€ 63.131,20



STIMA Immobile n. 39

Comune	Indirizzo	Foglio	Mappale	ha	qualità	classe
Carbonia	località "Mussa de mei "	38	4614	0.02.26	Pascolo cespuglioso	2

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Salubrità dell'aria	Area ventilata	+/- 20%	+ 20%
Topografia	Zona di collina	+/- 20%	0%
Natura dei terreni superficiali e del sottostante stato agrario	Terra attualmente non coltivata	+/- 20%	0%
Presenza di acqua irrigua	Non rilevata	+/- 20%	0%
Vicinanza a centri abitati	Limitrofo all'agglomerato urbano di Bacu Abis, nel comune di Carbonia	+/- 20%	+20%

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	VALUTAZIONE	PARAMETRO	VALUT.
Giacitura, esposizione al sole e venti	Ottima	+/- 10%	+10%
Forma geometrica e suddivisione	Irregolare	+/- 10%	- 10%
Fertilità del suolo	Buona	+/- 20%	0%
Presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree	Incolto	+/- 10%	0%
Presenza o meno di un fabbricato rurale	Assente	+/- 10%	- 10%
Edificabilità o Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	Inedificabile	+/- 20%	- 20%

Il terreno in oggetto ha ottenuto:

- + 40% come caratteristiche estrinseche;
- - 30% come caratteristiche intrinseche.

Calcolo del più probabile valore di mercato:

Valore per unità di superficie del terreno (€/mq)	Superficie del terreno (mq)	Stima valore del terreno ipotetica	Valutazione totale Caratteristiche del terreno	Valore con correttivo caratteristiche	Valore più probabile di mercato (arrotondato)
4,00 €/ mq	226	€ 904,00	+10%	€ 994,40	€ 994,40



QUADRO RIASSUNTIVI DEI VALORI DI STIMA DEI TERRENI SITI NEL COMUNE DI CARBONIA

Rif.	Indirizzo	Foglio	Mappale	mq	qualità	classe	Valore più probabile di mercato
16	località "Mussa de mei "	38	39	1.460	Pascolo arboreo	2	€ 6.424,00
17	località "Mussa de mei "	38	44	1.300	Pascolo cespuglioso	1	€ 5.720,00
18	località "Mussa de mei "	38	45	1.510	Pascolo	1	€ 6.644,00
19	località "Mussa de mei "	38	4437	17.770	Pascolo cespuglioso	2	€ 78.188,00
20	località "Mussa de mei "	38	4438	95	Pascolo cespuglioso	2	€ 418,00
21	località "Mussa de mei "	38	4548	75.795	Pascolo cespuglioso	2	€ 333.498,00
22	località "Mussa de mei "	38	4549	1.260	Pascolo cespuglioso	2	€ 5.544,00
23	località "Mussa de mei "	38	4550	430	Pascolo cespuglioso	2	€ 1.892,00
24	località "Mussa de mei "	38	4586	6.421	Seminativo	3	€ 28.252,40
25	località "Mussa de mei "	38	4587	2.510	Seminativo	3	€ 11.044,00
26	località "Mussa de mei "	38	4588	284	Seminativo	3	€ 1.249,60
27	località "Mussa de mei "	38	4592	51	Pascolo cespuglioso	2	€ 224,40
28	località "Mussa de mei "	38	4594	209	Pascolo cespuglioso	2	€ 919,60
29	località "Mussa de mei "	38	4595	173	Seminativo	4	€ 761,20
30	località "Mussa de mei "	38	4598	169	Pascolo cespuglioso	2	€ 743,60
31	località "Mussa de mei "	38	4600	1.245	Seminativo	3	€ 5.478,00
32	località "Mussa de mei "	38	4602	911	Seminativo	3	€ 4.008,40
33	località "Mussa de mei "	38	4603	494	Seminativo	3	€ 2.173,60
34	località "Mussa de mei "	38	4604	1.248	Seminativo	3	€ 5.491,20
35	località "Mussa de mei "	38	4606	2.456	Seminativo	3	€ 10.806,40
36	località "Mussa de mei "	38	4609	707	Seminativo	4	€ 3.110,80
37	località "Mussa de mei "	38	4611	927	Seminativo	3	€ 4.078,80
38	località "Mussa de mei "	38	4613	14.348	Pascolo cespuglioso	2	€ 63.131,20
39	località "Mussa de mei "	38	4614	226	Pascolo cespuglioso	2	€ 994,40

Poiché sarebbe sconveniente la vendita in lotti, il più probabile valore totale di mercato stimato, dei beni immobili distinti al catasto terreni del comune di Carbonia oggetto della precedente procedura, è pari ad **€ 580.795,60**, arrotondati ad **euro 580.000,00**.



4.14 - RISPOSTA AL QUESITO N. 14

QUESITO: acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Sono state acquisite informazioni su tutti gli immobili, ed è emerso quanto da significare solo per i seguenti.

Immobile n. 11

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	7	C6	52 mq	61 mq	2	€ 161,13

Immobile n. 12

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	8	C6	66 mq	72 mq	2	€ 204,52

Immobile n. 13

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consist.	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Iglesias	Via XX settembre 7	G2	1671	39	A10	2 vani	45 mq	1	€ 247,90

Più in particolare, si esplicita quanto segue.

In data 23/05/2001 è stata acquisita email da parte dell'amministratore del condominio (Carlo Meloni, Amministrazioni Condominiali - Via Vittorio Veneto 83, 09016 Iglesias (SU) di via XX settembre 7 in Iglesias nella quale sono state indicate come spese condominiali dovute dal sig. -----, euro 1.464,46.

Tali spese sono riferite al totale ammontare del ----- quale proprietario dei tre immobili oggetto di procedura e siti nello stabile condominiale di cui sopra.

Sempre nella stessa email è indicata una sentenza a favore del Condominio che condanna il ----- a pagare al Condominio stesso l'importo di euro 409.284,19 a titolo di risarcimento del danno emergente subito dalle parti comuni dell'edificio a causa dei vizi costruttivi e progettuali dell'edificio, oltre interessi legali dalla decisione al saldo e le spese di lite liquidate. Nella sentenza sono poi indicati anche gli importi a favore dei singoli condomini per i quali il ----- è stato condannato a pagare. Inoltre il Condominio ha anticipato la quota dell'imposta di registro della sopra citata sentenza (essendo coobbligato in solido) per un importo pari ad euro 16.947,75.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.16 - RISPOSTA AL QUESITO N. 15

QUESITO: predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Segue un estratto dell'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile:

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Documentazione	Modalità di controllo	Esito del controllo
Estratto del catasto	<u>Controllo documentale:</u> Verifica che siano state allegate le planimetrie catastali e gli estratti del catasto.	Negativo: Non sono state allegate le planimetrie catastali, gli estratti del catasto. Il sottoscritto CTU ha provveduto a procedere ad un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere la suddetta documentazione che è allegata alla presente relazione peritale.
Certificati delle iscrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	<u>Controllo documentale:</u> La data di trascrizione del pignoramento è il 07/11/2017 . Non sono state depositate certificazioni delle iscrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	Positivo: i documenti [c.c. 2827] di cui al comma 2, art. 567 del c.p.c. non sono stati allegati. E' stata depositata relazione notarile contenente iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio (il certificato attesta le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali). <u>La relazione notarile è incompleta.</u>
Certificati delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	<u>Controllo documentale:</u> La data di trascrizione del pignoramento è il 07/11/2017 . Non sono state depositate certificazioni delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	Positivo: i documenti [c.c. 2643] di cui al comma 2, art. 567 del c.p.c. non sono stati allegati. E' stata depositata relazione notarile contenente iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio (il certificato attesta le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali). <u>La relazione notarile è incompleta.</u>

Il foglio riassuntivo è stato inserito nella presente relazione subito dopo la copertina.

5 - CONCLUSIONI

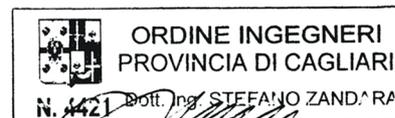
Il sottoscritto, esperto ex art. 568 c.p.c deposita la presente relazione di stima presso questo spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 17/09/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it C.T.U.

Ing. Stefano Zandara

firmato digitalmente



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6 - ALLEGATI

01a_allegati_Gonnesa via Manzoni sub. 19 (ex1):

- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato



01b_allegati_Gonnesa via Manzoni sub. 20 (ex1):

- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato



01c_allegati_Gonnesa via Manzoni sub. 21 (ex1):

- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato

02_allegati_Gonnesa via Manzoni sub.12:

- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato



03_allegati_Gonnesa via Manzoni sub.13:

- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato

04_allegati_Gonnesa via Manzoni sub.10:

- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato



05_allegati_Gonnesa via Indipendenza_sub.1:

- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato



06_allegati_Gonnesa via Indipendenza_sub.2:

- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato

07_allegati_Iglesias via Trexenta:

- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato

08_allegati_via Sulcis 2_sub.5:

- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato

09_allegati_via Sulcis 2_sub.8:

- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato



10_allegati_via fratelli Bandiera:

- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato

11_allegati_via XX settembre_sub.7:

- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato
- richiesta e documentazione debitoria condominiale



12_allegati_via XX settembre_sub.8:



- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato
- richiesta e documentazione debitoria condominiale immobile



13_allegati_via XX settembre_sub.39:

- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato
- richiesta e documentazione debitoria condominiale immobile

14_allegati Iglesias_via Roma:

- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato

15_allegati Iglesias_via Cilea:

- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato

16_allegati_terreni Bacu Abis:

- fotografie immobile
- verbale di sopralluogo
- documentazione catastale
- documentazione ipotecaria e atti
- documentazione progetto approvato

18_elenco usi civici Regione Sardegna

18_allegati_richieste e comunicazioni varie

