



**TRIBUNALE DI TEMPIO
PAUSANIA**
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
ELABORATO PERITALE
GIUDIZIARIE

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. [REDACTED]

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Tempio Pausania, li 13.07.2022

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna

Publicazione
ripubblicazione o ripro





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]

Ill.mo G.E. [REDACTED]

PREMESSA

Lo scrivente Arch. Giovanni Pinna, C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 14 aprile 2022 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED], nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED], iniziato ad istanza della società [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], contro la società [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED].

Il giorno 15 aprile 2022 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. SUDDIVISIONE IN LOTTI
3. QUESITI
4. RISPOSTA AI QUESITI

VALORI LOTTI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Si evidenzia che i beni immobiliari descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

"siti in Santa Teresa di Gallura:

1. F.2 mapp. 3142 sub. 21 (Cat. A/2) e sub. 2 (Cat. C/6);
2. F.2 mapp. 3142 sub. 16 (Cat. A/2) e sub. 30 (Cat. C/6);
3. F.2 mapp. 3142 sub. 22 (Cat. A/2);
4. F.2 mapp. 3142 sub. 61 (Cat. A/2) e sub. 9 (Cat. C/6);
5. F.2 mapp. 3142 sub. 60 (Cat. A/2) e sub. 32 (Cat. C/6);
6. F.2 mapp. 3142 sub. 18 (Cat. A/2) e sub. 33 (Cat. C/6);
7. F.2 mapp. 3142 sub. 57 (Cat. A/2) sub. 36 (Cat. C/6) sub. 58 (Cat. C/6) sub. 59 (Cat. C/6) e sub. 62 (Cat. C/2)
8. F.2 mapp. 3142 sub. 23 (Cat. A/2) e sub. 35 (Cat. C/6);
9. F.2 mapp. 3142 sub. 42 (Cat. A/2) e sub. 15 (Cat. C/6);
10. F.2 mapp. 3142 sub. 43 (Cat. A/2) e sub. 27 (Cat. C/6);
11. F.2 mapp. 3142 sub. 44 (Cat. A/2) e sub. 3 (Cat. C/6);
12. F.2 mapp. 3142 sub. 45 (Cat. A/2) sub. 31 (Cat. C/6) e sub. 63 (Cat. C/2);
13. F.2 mapp. 3142 sub. 46 (Cat. A/2) e sub. 28 (Cat. C/6);
14. F.2 mapp. 3142 sub. 47 (Cat. A/2) e sub. 34 (Cat. C/6);
15. F.2 mapp. 3142 sub. 48 (Cat. A/2) sub. 12 (Cat. C/6) e sub. 64 (Cat. C/2);
16. F.2 mapp. 3142 sub. 49 (Cat. A/2) e sub. 4 (Cat. C/6);
17. F.2 mapp. 3142 sub. 50 (Cat. A/2) e sub. 29 (Cat. C/6);
18. F.2 mapp. 3142 sub. 51 (Cat. A/2) e sub. 5 (Cat. C/6);
19. F.2 mapp. 3142 sub. 52 (Cat. A/2) e sub. 10 (Cat. C/6);
20. F.2 mapp. 3142 sub. 53 (Cat. A/2) e sub. 26 (Cat. C/6);
21. F.2 mapp. 3142 sub. 54 (Cat. A/2);
22. F.2 mapp. 3142 sub. 55 (Cat. A/2) sub. 7 (Cat. C/6) e sub. 65 (Cat. C/2);
23. F.2 mapp. 3142 sub. 56 (Cat. A/2) e sub. 11 (Cat. C/6);

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
15.04.2022	Accettazione incarico e giuramento di rito
15.04.2022	Estrazione copia fascicolo
29.04.2022	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali - Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni attuali e storici;
09.05.2022	Richiesta atto di Compravendita presso Notaio Loris Camporese
09.05.2022	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
11.05.2022	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) - Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica
23.05.2022	Richiesta c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami
24.05.2022	Invio comunicazioni alle parti per accesso luoghi a mezzo PEC
01.06.2022	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali - Estratto di mappa e visure planimetriche;
08.06.2022	Accesso c/o Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) - Edilizia Privata Ed Urbanistica
09.06.2022	Accesso ai luoghi in Olbia (SS) - complesso Monte Maiore
21.06.2022	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali - Visura per soggetto e visure attuali e storiche per immobile
21.06.2022	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania - Ispezioni ipotecarie

Il 15 aprile 2022 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva N.R.G.E. [REDACTED] (Cfr. *Allegato A - Verbale conferimento incarico*).

In data 15 aprile 2022 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 29 aprile, il 1° giugno e il 21 giugno 2022 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari - Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure planimetriche, visure attuali e storiche per immobile, visura per soggetto, elaborati planimetrici, elenco subalterni ed estratti di mappa, relativi ai beni da staggire (Cfr. *Allegato B - Documentazione Catastale*).

In data 9 maggio 2022 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di Compravendita presso il Notaio Loris Camporese ricevendo quanto richiesto in data 10 maggio 2022 (Cfr. *Allegato G - Copia atto compravendita*).

In data 9 maggio 2022 lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle entrate di Sassari circa la presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per l'immobile oggetto di stima (Cfr. *Allegato E - Contratti di locazione*).

In data 11 maggio 2022 lo scrivente inviava richiesta all'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo la restituzione di copie degli atti e presenza di matriche di condono o di sanatoria e del certificato di agibilità relativamente all'immobile



oggetto della presente perizia (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 23 maggio 2022, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Olbia oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).

In data 24 maggio 2022 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (Cfr. *Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 9 giugno 2022 presso l'immobile oggetto della procedura.

In data 8 giugno 2022 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) (Cfr. *Allegati I1 – Documentazione Edilizia ed Urbanistica, Allegato I2 – Agibilità e Allegato I3 – Attestati di Certificazione Energetica*).

In data 9 giugno 2022 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi eseguendo le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dei beni immobiliari oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegati M – Documentazione Fotografica*).

In data 21 giugno 2022 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



2 SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'oggetto della procedura esecutiva, come già esposto in premessa, sono i beni immobiliari ubicati in Santa Tresa di Gallura così distinti presso il N.C.E.U.:

1. F.2 mapp. 3142 sub. 21 (Cat. A/2) e sub. 2 (Cat. C/6);
2. F.2 mapp. 3142 sub. 16 (Cat. A/2) e sub. 30 (Cat. C/6);
3. F.2 mapp. 3142 sub. 22 (Cat. A/2);
4. F.2 mapp. 3142 sub. 61 (Cat. A/2) e sub. 9 (Cat. C/6);
5. F.2 mapp. 3142 sub. 60 (Cat. A/2) e sub. 32 (Cat. C/6);
6. F.2 mapp. 3142 sub. 18 (Cat. A/2) e sub. 33 (Cat. C/6);
7. F.2 mapp. 3142 sub. 57 (Cat. A/2) sub. 36 (Cat. C/6) sub. 58 (Cat. C/6) sub. 59 (Cat. C/6) e sub. 62 (Cat. C/2)
8. F.2 mapp. 3142 sub. 23 (Cat. A/2) e sub. 35 (Cat. C/6);
9. F.2 mapp. 3142 sub. 42 (Cat. A/2) e sub. 15 (Cat. C/6);
10. F.2 mapp. 3142 sub. 43 (Cat. A/2) e sub. 27 (Cat. C/6);
11. F.2 mapp. 3142 sub. 44 (Cat. A/2) e sub. 3 (Cat. C/6);
12. F.2 mapp. 3142 sub. 45 (Cat. A/2) sub. 31 (Cat. C/6) e sub. 63 (Cat. C/2);
13. F.2 mapp. 3142 sub. 46 (Cat. A/2) e sub. 28 (Cat. C/6);
14. F.2 mapp. 3142 sub. 47 (Cat. A/2) e sub. 34 (Cat. C/6);
15. F.2 mapp. 3142 sub. 48 (Cat. A/2) sub. 12 (Cat. C/6) e sub. 64 (Cat. C/2);
16. F.2 mapp. 3142 sub. 49 (Cat. A/2) e sub. 4 (Cat. C/6);
17. F.2 mapp. 3142 sub. 50 (Cat. A/2) e sub. 29 (Cat. C/6);
18. F.2 mapp. 3142 sub. 51 (Cat. A/2) e sub. 5 (Cat. C/6);
19. F.2 mapp. 3142 sub. 52 (Cat. A/2) e sub. 10 (Cat. C/6);
20. F.2 mapp. 3142 sub. 53 (Cat. A/2) e sub. 26 (Cat. C/6);
21. F.2 mapp. 3142 sub. 54 (Cat. A/2);
22. F.2 mapp. 3142 sub. 55 (Cat. A/2) sub. 7 (Cat. C/6) e sub. 65 (Cat. C/2);
23. F.2 mapp. 3142 sub. 56 (Cat. A/2) e sub. 11 (Cat. C/6);

I beni pignorati sono vendibili in più lotti, in quanto ognuno di essi è già definito catastalmente da foglio, mappale e singolo subalterno e costituisce di fatto un singolo bene immobiliare indipendente dagli altri.

La suddivisione in lotti proposta dallo scrivente è analoga a quella riportata nell'atto di pignoramento in quanto derivante da un unico titolo esecutivo di cui costituisce il presupposto (questo n.1).





Si evidenzia che nel frazionamento in quota di ipoteca è abbinato al subalterno 54 (Cat. A/2) il subalterno 6 (Cat. C/6) che però non essendo stato oggetto di pignoramento non farà parte della presente perizia di stima.

Tale frazionamento sembra infatti il più ragionevole in quanto ad ogni bene immobiliare accatastato come abitazione sono stati abbinati di volta in volta uno o più posti auto e occasionalmente dei magazzini tenendo conto delle prossimità dei singoli ambienti.

Non è necessario pertanto identificare nuovi confini (già definiti dalle singole planimetrie catastali corrispondenti a ogni subalterno e dall'elaborato planimetrico) e redigere il frazionamento.

Ogni lotto di vendita corrisponderà alla singola unità negoziale secondo la tabella riportata alle pagine successive, redatta tenendo conto di quanto sopra esposto, dell'elaborato planimetrico riportato in figura 1 e sulla base dello stato di fatto rilevato riportato in figura 2 (vedasi anche la figura 3 in cui sono riportate le viste esterne del fabbricato ospitante i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva).

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Figura 3 – Vista area del fabbricato che ospita i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva

I lotti di vendita saranno in sintesi suddivisi così come indicato nella tabella a seguire:

LOTTO	Foglio	Mappale	Subalterni
Lotto 1	2	3142	21 e 2
Lotto 2	2	3142	16 e 30
Lotto 3	2	3142	22
Lotto 4	2	3142	61 e 9
Lotto 5	2	3142	60 e 32
Lotto 6	2	3142	18 e 33
Lotto 7	2	3142	57, 36, 58, 59, 62
Lotto 8	2	3142	23 e 35
Lotto 9	2	3142	42 e 15
Lotto 10	2	3142	43 e 27
Lotto 11	2	3142	44 e 3
Lotto 12	2	3142	45, 31 e 63
Lotto 13	2	3142	46 e 28
Lotto 14	2	3142	47 e 34
Lotto 15	2	3142	48, 12 e 64
Lotto 16	2	3142	49 e 4
Lotto 17	2	3142	50 e 29
Lotto 18	2	3142	51 e 5
Lotto 19	2	3142	52 e 10
Lotto 20	2	3142	53 e 26
Lotto 21	2	3142	54
Lotto 22	2	3142	55, 7 e 25
Lotto 23	2	3142	56 e 11

Si sono definiti quindi un totale di 23 lotti.





3 QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 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 procedente quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del



Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano pendenti istanze di sanatoria, indichi 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”

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

QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato in un unico lotto, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario,



all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Eriale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

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

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; **indichi**, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili ai fini della stima ivi comprese quelle che, se giustificate, giustificano la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



4 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva così come identificati in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

Si evidenzia che le unità immobiliari definite in premessa ai rispettivi subalterni insistono tutte sul foglio 2 mappale 3142 distinto per tipo mappale del 18/04/2011 pratica n. SS0108221 in atti dal 18/04/2011 presentato il 14/04/2011 (n. 108221.1/2011), derivante dalla variazione/soppressione del foglio 2 mappale 1078.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI a far data dal primo titolo utile indicato nella relazione notarile allegata al fascicolo

Iscrizioni Contro:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo [redacted]

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

[redacted] titolare della piena proprietà

Titolo: Contratto di mutuo condizionato del Notaio [redacted]

dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 2 mappale 1078

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 2 mappale 1078.

In calce a detta ipoteca risultano fra l'altro i seguenti annotamenti:

- **Riduzione di somma**, atto a ministero Notaio [redacted]

- **Erogazione a saldo**, atto a ministero Notaio [redacted]

- **Frazionamento in quota**, atto a ministero [redacted]

Publicazione o riproduzione



[redacted] in forza del quale viene così suddivisa:

Unità negoziale	Capitale euro	Ipoteca euro	Subalterni n.
1	[redacted]	[redacted]	21 e 2
2	[redacted]	[redacted]	16 e 30
3	[redacted]	[redacted]	22
4	[redacted]	[redacted]	61 e 9
5	[redacted]	[redacted]	60 e 32
6	[redacted]	[redacted]	18 e 33
7	[redacted]	[redacted]	57, 36, 58, 59, 62
8	[redacted]	[redacted]	23 e 35
9	[redacted]	[redacted]	42 e 15
10	[redacted]	[redacted]	43 e 27
11	[redacted]	[redacted]	44 e 3
12	[redacted]	[redacted]	45, 31 e 63
13	[redacted]	[redacted]	46 e 28
14	[redacted]	[redacted]	47 e 34
15	[redacted]	[redacted]	48, 12 e 64
16	[redacted]	[redacted]	49 e 4
17	[redacted]	[redacted]	50 e 29
18	[redacted]	[redacted]	51 e 5
19	[redacted]	[redacted]	52 e 10
20	[redacted]	[redacted]	53 e 26
21	[redacted]	[redacted]	54 e 6
22	[redacted]	[redacted]	55, 7 e 65
23	[redacted]	[redacted]	56 e 11

Trascrizioni Contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo [redacted]

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

[redacted] titolare della piena proprietà

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede: Tempio Pausania (SS) [redacted]

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura così come definite in premessa.

In rettifica della nota di trascrizione del pignoramento trascritto in data 08/01/2010, articolo 5130 in quanto, per errore, le unità immobiliari distinte con i subalterni 18, 33, 57, 36, 58, 59 erano state indicate con i subalterni 18, 33, 57, 36, 58, 59, 62. Il pignoramento è stato trascritto in data 08/01/2010 presso l'Ufficio di Santa Teresa di Gallura.





- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo [redacted]
[redacted]
A favore di [redacted]
[redacted]
Contro [redacted]
[redacted] titolare della piena proprietà
Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede: Tempio Pausania (SS) [redacted]
Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura così come definite in premessa, eccetto per i subalterni 18, 33, 57, 36, 58, 59 che erano state indicate erroneamente in Comune di Sant'Antonio di Gallura anziché Santa Tersa di Gallura.
Rettificato con articolo [redacted]
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo [redacted]
[redacted]
A favore di [redacted]
[redacted]
Contro [redacted]
[redacted] titolare della piena proprietà
Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede: Tempio Pausania (SS) [redacted]
Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 2 mappale 3142 subalterno 54, oltre ad altro

Atti di provenienza

- Alla società [redacted] la piena proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura, all'epoca distinta al Catasto Terreni al Foglio 2 mappale 1078, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio [redacted], trascritto a Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo [redacted] dalla società [redacted] titolare della piena proprietà.
- Alla società [redacted] la piena proprietà del predetto immobile era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio [redacted], trascritto a Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo [redacted] dalla società [redacted] titolare della piena proprietà.





Successivo atto di rettifica, trascritto a Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo [REDACTED], in quanto nella precedente formalità non veniva indicata la riserva di proprietà a garanzia del prezzo e precisamente: a garanzia del puntuale pagamento del residuo prezzo e fino a quanto lo stesso non sarà interamente versato la società Gassa D'Amante in liquidazione si riserva la proprietà della predetta area.

Risulta annotamento di quietanza, atto a ministero Notaio [REDACTED] in forza del quale a seguito del pagamento del saldo prezzo la società Gassa D'Amante srl in liquidazione intendo ora rinunciare integralmente alla riserva di proprietà di cui sopra.

- Risulta trasferimento di sede sociale, atto a ministero Notaio [REDACTED] trascritto a Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo [REDACTED] della società [REDACTED] da [REDACTED] a società [REDACTED]
- Alla società [REDACTED] la piena proprietà del predetto immobile, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio [REDACTED] trascritto a Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo [REDACTED] dalla società [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente i beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Estratto di Mappa
 - b. Elaborato Planimetrico
 - c. Elenco subalterni
 - d. Planimetrie Catastali
 - e. Visura per Immobile – Catasto Fabbricati
 - f. Visura per Immobile – Catasto Terreni
 - g. Visura per soggetto
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C Documentazione Ipotecaria*):
 1. Ispezione Ipotecaria n. T321859 su Catasto Fabbricati Comune di Santa Teresa di Gallura foglio 2 particella 3142 tutti i suoi dati aggiornati al 15/05/2014 e in particolare:
 - a. Elenco Immobili



- b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Annotazione** [redacted] - frazionamento in quota (nota e titolo)
 - d. **Trascrizione** [redacted] - verbale di pignoramento immobili
 - e. **Trascrizione** [redacted] - verbale di pignoramento immobili
 - f. **Rettifica a trascrizione** [redacted] - verbale di pignoramento immobili
2. Ispezione Ipotecaria n. T331238 su Catasto Terreni Comune di Santa Tersa di Gallura foglio 2 particella 3142
3. Ispezione Ipotecaria n. T331586 su Catasto Terreni Comune di Santa Tersa di Gallura foglio 2 particella 1078 comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Trascrizione** [redacted] - compravendita
 - d. **Trascrizione** [redacted] - compravendita
 - e. **Rettifica a Trascrizione** [redacted] - compravendita
 - f. **Iscrizione** [redacted] - ipoteca volontaria
 - g. **Annotazione** [redacted] - cancellazione totale
 - h. **Trascrizione** [redacted] - trasferimento sede sociale
4. Ispezione Ipotecaria n. T343206 su Catasto Terreni Comune di Santa Tersa di Gallura foglio 2 particella 1078 comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità
 - c. **Trascrizione** [redacted] - ipoteca volontaria
 - d. **Annotazione** [redacted] - erogazione a saldo
 - e. **Annotazione** [redacted] - frazionamento in quota
 - f. **Trascrizione** [redacted] - compravendita
 - g. **Trascrizione** [redacted] - rettifica compravendita
 - h. **Annotazione** [redacted] - quietanza
 - i. **Annotazione** [redacted] - proroga del termine di adempimento
 - j. **Annotazione** [redacted] - restrizione di beni
 - k. **Trascrizione** [redacted] - compravendita
 - l. **Iscrizione** [redacted] - ipoteca volontaria
 - m. **Annotazione** [redacted] - riduzione di somma
 - n. **Annotazione** [redacted] - erogazione a saldo
 - o. **Annotazione** [redacted] - frazionamento in quota
 - p. **Annotazione** [redacted] - restrizione di beni
5. Ispezione Ipotecaria n. T355361 su Catasto Terreni Comune di Santa Tersa di Gallura foglio 2 particella 3142 subalterno 54 comprensiva di:
- a. Elenco Immobili
 - b. Elenco sintetico delle formalità

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Conclusioni al quesito n.1:

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'esecutato [REDACTED] detiene la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva così come identificate in premessa alla presente perizia.

Si sottolinea però che, a seguito dell'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo e delle verifiche ed ispezioni ipo-catastali svolte dal sottoscritto, tra i vari subalterni distinti al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 3142 ubicati nel comune di Santa Teresa di Gallura (SS) ed oggetto della procedura esecutiva 94/2021, **sulla piena proprietà del bene immobiliare distinto al NCEU al foglio 2, mappale 3142, subalterno 54 ubicato nel comune di Santa Teresa di Gallura (SS) insiste ulteriore verbale di pignoramento immobili trascritto**

[REDACTED] precedente al verbale di pignoramento immobili afferente alla suddetta procedura, [REDACTED]

[REDACTED] rettificato da verbale di pignoramento immobili trascritto [REDACTED] contro la [REDACTED]

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Beni immobiliari di procedura esecutiva: singole unità immobiliari facenti parte di compendio immobiliare sito in Comune di Santa Teresa di Gallura via Tibula angolo via Turris distinte presso il N.C.E.U. al Foglio 2 e mappale 3142 e relativi subalterni. (Cf. *Allegati M - Documentazione fotografica*).

Ubicazione del compendio immobiliare e descrizione della zona

Il compendio immobiliare, le cui unità immobiliari sono oggetto della presente procedura di esecuzione, è ubicato nel comune di Santa Teresa di Gallura nell'area afferente al centro urbano e si attesta ad angolo tra via Tibula e via Turris, sviluppandosi per tutta la lunghezza di quest'ultima e costituendone il fronte Est.

Rispetto alla area del centro urbano tale compendio trova ubicazione ad Ovest e dista circa 600 metri dalla Piazza Vittorio Emanuele I, che può essere raggiunta facilmente anche a piedi in 10 minuti, dal porto cittadino, 1,5 metri dal porto turistico e 850 metri dalla spiaggia di Rena Bianca. La strada di accesso al comune di Santa Teresa di Gallura è la SS 133 bis e dista 300 metri dal compendio.

La zona di edificazione è a prevalente destinazione residenziale. Trovano infatti collocazione in questa porzione del comune di Santa Teresa di Gallura fabbricati dalle forme quadrilateri in pianta di dimensioni analoghe a quelle del fabbricato nel quale è presente gli immobili oggetto di elaborato peritale, disposti in maniera piuttosto regolare lungo la viabilità comunale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; illuminazione pubblica è presente.

All'interno del comune di Santa Teresa di Gallura sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 5.000 abitanti e sono facilmente raggiungibili anche a piedi dal compendio immobiliare.

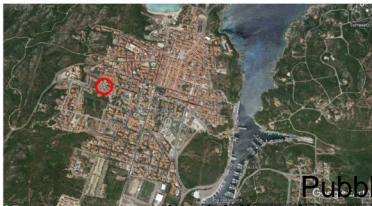


Figura 4 – Ubicazione – Santa Teresa di Gallura. L'angolo in rosso evidenzia l'ubicazione del fabbricato nel quale sono allocati i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva





Caratteristiche generali e costruttive dell'compendio immobiliare

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 9 giugno 2022 in presenza del custode nominato dal G.E. e, previa comunicazione inviata a mezzo raccomandata PEC inviata il 24 maggio 2022 all'esecutato ed accordi occorsi telefonicamente con quest'ultimo (Cfr. Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi e Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi). Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato con un piano interrato ospitante unità immobiliari adibite a magazzini, a cantine e a box auto e da tre piani fuori terra ospitanti abitazioni e posti auto al piano terra ed abitazioni al primo e secondo piano.

Suddetto fabbricato può essere schematizzato come costituito da quattro corpi di fabbrica, separati ma connessi da strutture di collegamento verticale ed orizzontale, ubicati uno a Nord, uno al centro verso Est, uno al centro verso Ovest e uno verso Sud

L'intero fabbricato si presenta in ottime condizioni di conservazione e di manutenzione, risultando di fatti pari al nuovo e necessitando esclusivamente di lievi interventi di ordinaria manutenzione.



Figura 5 – Ubicazione – Santa Teresa di Gallura - il perimetro rosso segnala l'ingombro planimetrico del compendio nel quale sono allocati i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** continue al disotto dei muri portanti perimetrali e a travi rovesce o plinti in corrispondenza dei pilastri in conglomerato cementizio armato;
- **Strutture portanti:** in conglomerato cementizio armato;
- **Solai di interpiano:** in latero-cemento;
- **Muratura:** al piano interrato in blocchetti di sabbia e cemento e ai piani superiori in doppio forato di laterizio;
- **Copertura:** il fabbricato presenta coperture in laterizio a gronda;
- **Massetto:** in cls cementizio;





- **Tramezzi:** in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Finiture:** intonaci al civile fratazzati, tinteggiati con pitture murali sintetiche.
- **Infissi esterni:** in legno di essenza dura verniciati al naturale con persiane
- **Porte interne:** in legno per le abitazioni e i magazzini in pvc e metallo per cantine e box auto
- **Pavimenti:** in piastrelle di ceramica;
- **Rivestimenti della zona bagno:** in piastrelle di ceramica;
- **Impermeabilizzazioni:** con guaina bituminosa;
- **Impianti idrico ed elettrico sottotraccia** secondo norme di legge;
- **Servizi igienici:** dotati di wc, lavandino e doccia con pavimentazione in ceramica e pareti rivestite con piastrelle in ceramica;
- **Impianto di riscaldamento:** predisposizione per pompe di calore non installate;
- **Fognature:** collegate alle rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento elettrico:** fornitura ENEL.
- **Approvvigionamento idrico:** collegato alla rete idrica comunale gestita da Abbonoa;

Si evidenzia che non è stato possibile valutare lo stato di funzionamento dell'impianto idrico ed elettrico in quanto, seppur tutto il fabbricato risulta dagli atti correttamente collegato ai fornitori, le singole unità immobiliari non sono dotate dei relativi contatori eccezion fatta per il subalterno 57 che risulta allacciato sia alla rete idrica che alla rete elettrica ed è attualmente occupato a titolo gratuito dal signor [redacted]

[redacted] Tutti gli altri beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva risultano non occupati ed inutilizzati.

Ai fini della descrizione delle unità immobiliari tramite l'ausilio di planimetria, si è dovuto procedere alla loro redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nell' *Allegato N - Planimetrie stato di fatto rilevato* in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto rilevato (vedasi paragrafo dedicato) e non riporta puntualmente le quote (Cfr. *Allegati II - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si procederà ora ad analizzare separatamente ogni singola unità al fine di avere una esposizione più ordinata, procedendo dal piano interrato fino al terzo piano fuori terra e raggruppando i beni per categoria catastale.

Per tutto quanto qui di seguito riportato nel presente paragrafo si faccia riferimento a:

Allegato B - Documentazione catastale

Allegati I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica

Allegati M - Documentazione fotografica

Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato

Allegato N2 - Computo Superfici calpestabili



3.2.1 Descrizione dei beni insistenti sul piano interrato

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano interrato sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	62	C/2	Magazzino
2	2, 3142	63	C/2	Magazzino
3	2, 3142	64	C/2	Magazzino
4	2, 3142	65	C/2	Magazzino
5	2, 3142	2	C/6	Box auto
6	2, 3142	3	C/6	Box auto
7	2, 3142	4	C/6	Box auto
8	2, 3142	5	C/6	Box auto
9	2, 3142	7	C/6	Box auto
10	2, 3142	9	C/6	Box auto
11	2, 3142	10	C/6	Box auto
12	2, 3142	11	C/6	Box auto
13	2, 3142	12	C/6	Box auto
14	2, 3142	15	C/6	Box auto
15	2, 3142	16	A/2	Abitazione
16	2, 3142	18	A/2	Abitazione
17	2, 3142	60	A/2	Abitazione
18	2, 3142	61	A/2	Abitazione

I beni immobiliari distinti con il subalterni 16, 18, 60 e 61 verranno descritti al paragrafo dedicato al piano terra in quanto fanno parte delle corrispettive unità abitative insistenti per l'appunto al piano terra

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insiste al piano interrato anche il subalterno n. 6 che però è l'unico subalterno soggetto ad ipoteca a non essere stato oggetto di pignoramento e pertanto non sarà descritto nel presente elaborato peritale.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive e le finiture dei subalterni di seguito descritti si faccia sempre riferimento a quanto esposto nell'introduzione del presente paragrafo al sottoparagrafo: *"Caratteristiche generali e costruttive dell'compendio immobiliare"*

3.2.1.1 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 62, Cat. C/2

L'unità immobiliare a destinazione magazzino è ubicata al piano interrato e appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale, l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Nord e a Est con l'unità n. 5 e con il Subalterno 2 e a Ovest con il Subalterno 63.

Appare evidente che l'immobile sia stato costruito per un'altezza di 2,25 metri e esso è un locale di sgombero, accatastato come C/2 con altezza 2,25 metri e pertanto non avente

A
G

Publicazione
ripubblicazione o ripro





piatto doccia e scaldabagno elettrico ed un cavedio sul lato ovest adibito a zona lavanderia. Si evidenzia che la passerella posta al piano terra e la scala di accesso, così come la loro proiezione in pianta al piano interrato, non sono indicate né nelle planimetrie catastali né nell'elaborato planimetrico come facenti parte dell'unità immobiliare; dalla sovrapposizione di tali planimetrie alla planimetria dello stato di fatto rilevato, si osserva infatti che la superficie della terrazza è stata rappresentata come inferiore rispetto a quanto realizzato; inoltre rispetto alle planimetrie approvate la passerella e la scala risultano allo stato di fatto ulteriormente traslate verso Nord, oltre i limiti di quanto raffigurato in Concessione Edilizia (vedasi a tal proposito il paragrafo dedicato alla conformità normativa ed urbanistica). Nel calcolo della superficie calpestabile verrà pertanto scomputata la superficie in pianta data dalla proiezione di suddetta passerella e della scala sulla terrazza ipogea e verrà calcolata così come rappresentata nella planimetria catastale, mantenendo quindi l'allineamento più restrittivo del confine, così come per l'appunto rappresentato nella planimetria catastale (linea tratto-punto blu nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - subalterno 63*).

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 41,03 mq per gli spazi interni
- 32,73 mq per gli spazi esterni
- 74,76 mq in totale

3.2.1.3 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 64, Cat. C/2

L'unità immobiliare a destinazione magazzino è ubicata al piano interrato e appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Sud e a Est conto terra, a Ovest con il Subalterno 65 e a Nord con il Subalterno 12.

Appare evidente che l'immobile sia stato predisposto per uso abitativo nonostante esso sia un locale di sgombero, accatastato come C/2 con altezza 2,25 metri e pertanto non avente i requisiti per essere adibito ad abitazione.

L'accesso all'immobile avviene attraverso una scala che si attesta sul marciapiede della via Tibula tramite la quale si ha accesso a una terrazza ipogea. Da tale terrazza si accede, dopo esser passati attraverso una veranda coperta, a un ambiente definito catastalmente come magazzino ma di fatto presentante una porzione adibita ad angolo cottura con i punti acqua e prese di corrente correttamente posizionate a tale scopo. Tramite un piccolo disimpegno si accede ad un altro ambiente definito catastalmente come ripostiglio e ad un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia. All'interno dell'unità immobiliare è anche presente un sottoscala avente altezza inferiore a 1,50 metri che pertanto non entrerà a far conto nel calcolo della superficie commerciale totale.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 37,60 mq per gli spazi interni
- 44,35 mq per gli spazi esterni
- 81,95 mq in totale



3.2.1.4 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 65, Cat. C/2

L'unità immobiliare a destinazione magazzino è ubicata al piano interrato e appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Sud e a Ovest conto terra, a Est con il Subalterno 64 e a Nord con il Subalterno 18.

Appare evidente che l'immobile sia stato predisposto per uso abitativo nonostante esso sia un locale di sgombero, accatastato come C/2 con altezza 2,25 metri e pertanto non avente i requisiti per essere adibito ad abitazione.

L'accesso all'immobile avviene attraverso una scala che si attesta sul marciapiede della via Tibula tramite la quale si ha accesso a una terrazza ipogea. Da tale terrazza, dopo esser passati attraverso una veranda coperta, si accede a un ambiente definito catastalmente come magazzino ma di fatto presentante una porzione adibita ad angolo cottura con i punti acqua e prese di corrente correttamente posizionate a tale scopo. Tramite un piccolo disimpegno si accede ad un altro ambiente definito catastalmente come ripostiglio e ad uno definito catastalmente come cantina. È inoltre presente un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia ed un cavedio sul lato Ovest. Nell'area esterna dell'unità immobiliare è anche presente un sottoscala avente altezza inferiore a 1,50 metri che pertanto non entrerà a far conto nel calcolo della superficie commerciale totale.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 49,08 mq per gli spazi interni
- 28,01 mq per gli spazi esterni
- 77,09 mq in totale

3.2.1.5 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 2, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Est conto terra, a Nord con il Subalterno 62, a Sud con il Subalterno 3 e a Ovest con spazi comuni.

L'unità è definita catastalmente come box auto con altezza di 2,25 cm e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto per il Subalterno 2-3-4-5-7-9-61-10-11-12-15*).

Di conseguenza la superficie calpestabile risulta di:

- 13,00 mq in totale



3.2.1.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 3, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Est conto terra, a Nord con il Subalterno 2, a Sud con il Subalterno 4 e a Ovest con spazi comuni.

L'unità è definita catastalmente come box auto con altezza di 2,25 cm e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - subalterno 2-3-4-5-7-9-61-10-11-12-15*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 13,00 mq in totale

3.2.1.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 4, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Est conto terra, a Nord con il Subalterno 3, a Sud con il Subalterno 5 e a Ovest con spazi comuni.

L'unità è definita catastalmente come box auto con altezza di 2,25 cm e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - subalterno 2-3-4-5-7-9-61-10-11-12-15*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 14,00 mq in totale

3.2.1.8 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 5, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Est conto terra, a Nord con il Subalterno 4, a Sud con il Subalterno 6 e a



Ovest con spazi comuni.

L'unità è definita catastalmente come box auto con altezza di 2,25 cm ed è racchiusa da quattro mura dotate di porta di accesso di 80 cm di varco luminoso in vetrocemento.

Sebbene tale unità sia accatastata come box auto si evidenzia che la stessa non potrà essere in alcun modo utilizzata come parcheggio per una autovettura in quanto le sue dimensioni e il varco di accesso sono troppo sottodimensionati per tale scopo.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 7,91 mq in totale

3.2.1.9 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 7, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Est conto terra, a Nord con il Subalterno 6, a Sud con il Subalterno 9 e a Ovest con spazi comuni.

L'unità è definita catastalmente come box auto con altezza di 2,25 cm ed è racchiusa da quattro mura dotate di portellone di accesso in metallo.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 17,91 mq in totale

3.2.1.10 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 9, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Est conto terra, a Nord con il Subalterno 7, a Sud con il Subalterno 61 e a Ovest con spazi comuni.

L'unità è definita catastalmente come box auto con altezza di 2,25 cm ed è racchiusa da quattro mura dotate di portellone di accesso in metallo. Essa è direttamente comunicante tramite una porta con il subalterno 61 nella sua parte collocata al piano interrato verso Sud e sempre con il subalterno 61 nella sua parte collocata al piano terra tramite una scala a chiocciola. Pertanto, in accordo anche con quanto riportato nel frazionamento di ipoteca e nell'atto di pignoramento, nella divisione in lotti i subaltermi 16 e 9 saranno accorpati nello stesso lotto di vendita.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 17,09 mq in totale

3.2.1.11 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 10, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.





Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Est conto terra, a Nord con il Subalterno 4, a Sud con il Subalterno 6 e a Ovest con spazi comuni.

L'unità è definita catastalmente come box auto con altezza di 2,25 cm ed è racchiusa da quattro mura dotate di porta di accesso di 80 cm di varco luminoso in vetrocemento.

Sebbene tale unità sia accatastata come box auto si evidenzia che la stessa non potrà essere in alcun modo utilizzata come parcheggio per una autovettura in quanto le sue dimensioni e il varco di accesso sono troppo sottodimensionati per tale scopo.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 9,92 mq in totale

3.2.1.12 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 11, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Est conto terra, a Nord con il Subalterno 10, a Sud con il Subalterno 12 e a Ovest con spazi comuni.

L'unità è definita catastalmente come box auto con altezza di 2,25 cm e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - subalterno 2-3-4-5-7-9-61-10-11-12-15*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 12,00 mq in totale

3.2.1.13 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 12, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Est conto terra, a Nord con il Subalterno 11, a Sud con il Subalterno 64 e a Ovest con spazi comuni.

L'unità è definita catastalmente come box auto con altezza di 2,25 cm e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta





dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - subalterno 2-3-4-5-7-9-61-10-11-12-15*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 15,00 mq in totale

3.2.1.14 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 15, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Est conto terra, a Nord con il Subalterno 6, a Sud con il Subalterno 9 e a Ovest con spazi comuni.

L'unità è definita catastalmente come box auto con altezza di 2,25 cm ed è racchiusa da quattro mura dotate di portellone di accesso in metallo ed è inoltre presente sia un cavedio che un sottoscala.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 22,53 mq in totale

Publicazione
ripubblicazione o ripro



e due verande coperte dai balconi dell'abitazione sovrastante collocate sul lato Nord.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 48,56 mq per gli spazi interni
- 73,15 mq per gli spazi esterni
- 121,71 mq in totale

4.2.2.2 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 16, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra ed al piano interrato ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 2, appare in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare presenta un piano terra ad uso abitativo avente altezza di 2,70 metri e un piano interrato ad uso cantina avente altezza di 2,25 metri.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul blocco collocato a Nord del fabbricato e al piano terra confina a Nord con spazi comuni, a Est con il mappale 745, a Sud con spazi comuni e a Ovest con i parcheggi condominiali mentre al piano interrato confina a Nord con il subalterno 15, a Est con spazi comuni, a Sud con spazi comuni e a Ovest controterra.

Al piano terra l'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo scoperto piastrellato collocato sul lato Est ed uno collocato sul lato Ovest, oltre a una veranda coperta dal balcone dell'abitazione sovrastante collocata sempre sul lato Ovest

Al piano interrato, collegato al piano terra tramite una scala a chiocciola che insiste sullo spazio adibito a zona giorno, trovano posto una cantina, un cavedio e un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 70,68 mq per gli spazi interni
- 58,10 mq per gli spazi esterni
- 128,78 mq in totale

3.2.2.3 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 22, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 3, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul blocco centrale verso Est del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 16, a Est con il mappale 745, a Sud con il subalterno 61 e a Ovest con spazi comuni.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo scoperto piastrellato che si attesta ad Ovest e a Nord all'abitazione sovrastante collocata sul lato Ovest.



Al piano terra l'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo scoperto piastrellato collocato sul lato Est ed uno collocato sul lato Ovest, un giardino ed una veranda coperta dal balcone dell'abitazione sovrastante collocati sempre sul lato Ovest

Al piano interrato, collegato al piano terra tramite una scala a chiocciola che insiste sullo spazio adibito a zona giorno, trovano posto tre cantine, un cavedio e un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia e scaldabagno elettrico.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 93,60 mq per gli spazi interni
- 52,32 mq per gli spazi esterni
- 145,92 mq in totale

3.2.2.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 18, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra ed al piano interrato ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 6, appare in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare presenta un piano terra ad uso abitativo avente altezza di 2,70 metri e un piano interrato ad uso cantina avente altezza di 2,25 metri.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul blocco centrale verso Ovest del fabbricato e al piano terra confina a Nord con il subalterno 60, a Est con il subalterno 23, a Sud con gli spazi comuni e a Ovest con i parcheggi condominiali mentre al piano interrato confina a Nord con il subalterno 60, a Est con gli spazi comuni, a Sud con il subalterno 65 e a Ovest controterra.

Al piano terra l'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo scoperto piastrellato collocato sul lato Est ed uno collocato sul lato Ovest, un giardino ed una veranda coperta dal balcone dell'abitazione sovrastante collocati sempre sul lato Ovest

Al piano interrato, collegato al piano terra tramite una scala a chiocciola che insiste sullo spazio adibito a zona giorno, trovano posto due cantine, un cavedio e un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 81,21 mq per gli spazi interni
- 44,32 mq per gli spazi esterni
- 125,53 mq in totale

3.2.2.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 15, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 7, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale





L'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con spazi comuni, a Est con il subalterno 23, a Sud con la via Tibula e a Ovest con i parcheggi condominiali.

L'accesso all'immobile avviene attraverso una scala di proprietà attestata sulla via Tibula; l'unità immobiliare è composta da una zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo scoperto piastrellato a Sud e ad Ovest dell'abitazione, una veranda coperta dal balcone dell'abitazione sovrastante collocata sul lato Sud ed un giardino posto a sud.

Si evidenzia che l'unità immobiliare corrispondente al subalterno 57 è l'unica nella quale si è potuta verificare il funzionamento di luce e acqua in quanto correttamente allacciata ai rispettivi fornitori.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 44,49 mq per gli spazi interni
- 41,22 mq per gli spazi esterni
- 85,71 mq in totale

3.2.2.8 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 23, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terra ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 8, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Sud del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 61, a Est con il mappale 1164, a Sud con la via Tibula e a Ovest con il subalterno 57.

L'accesso all'immobile avviene attraverso una scala di proprietà attestata sulla via Tibula; l'unità immobiliare è composta da una zona giorno con angolo cottura parzialmente separato, una camera da letto dotata anch'essa di punti acqua e prese di corrente atte ad ospitare un angolo cottura, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo scoperto piastrellato a posto a Nord dell'abitazione e una veranda coperta dal balcone dell'abitazione sovrastante collocata sul lato Sud.

Si osserva che rispetto alla concessione edilizia e alla planimetria catastale il soggiorno con cucina a vista in esse previsto è stato suddiviso per creare un ambiente parzialmente destinato ad ospitare un angolo cottura con i punti acqua e prese di corrente correttamente posizionate a tale scopo; inoltre anche la camera da letto in concessione edilizia non prevedeva l'uso promiscuo con angolo cottura.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 33,91 mq per gli spazi interni
- 38,00 mq per gli spazi esterni
- 71,91 mq in totale

Publicazione
ripubblicazione o ripro



3.2.2.9 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 26, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con il subalterno 37, a Est con il subalterno 21, a Sud con spazi comuni, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 11,00 mq in totale



3.2.2.10 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 27, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con spazi comuni, a Est con il subalterno 16, a Sud con il subalterno 28, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 9,00 mq in totale

3.2.2.11 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 28, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con il subalterno 27, a Est con il subalterno 27, a Sud con il subalterno 29, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.



In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 9,00 mq in totale

3.2.2.12 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 29, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con il subalterno 28, a Est con il subalterno 16, a Sud con il subalterno 30, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 9,00 mq in totale

3.2.2.13 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 30, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con il subalterno 29, a Est con il subalterno 16, a Sud con spazi comuni, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 11,00 mq in totale



3.2.2.14 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 31, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con spazi comuni, a Est con il subalterno 60, a Sud con il subalterno 60, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 ed è delimitata a Nord, Est e Sud da muretti di separazione degli spazi del fabbricato.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 13,00 mq in totale



3.2.2.15 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 32, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con il subalterno 60, a Est con il subalterno 60, a Sud con il subalterno 33, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 ed è delimitata a Nord dal giardino del subalterno 60, a Est dalla terrazza del subalterno 60 e Sud da un muretto di separazione del subalterno 33 e ad Ovest da un cancelletto, configurandosi di fatto come ad uso esclusivo del subalterno 60 e pertanto, in accordo anche con quanto riportato nel frazionamento di ipoteca e nell'atto di pignoramento, nella divisione in lotti sarà accorpato a suddetto subalterno.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 11,00 mq in totale

3.2.2.16 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 33, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.





Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con il subalterno 32, a Est con il subalterno 18, a Sud con il subalterno 18, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 ed è delimitata a Nord da un muretto di separazione del subalterno 33, a Est dalla terrazza del subalterno 18 e Sud dal giardino del subalterno 16 e ad Ovest da un cancelletto, configurandosi di fatto come ad uso esclusivo del subalterno 18 e pertanto, in accordo anche con quanto riportato nel frazionamento di ipoteca e nell'atto di pignoramento, nella divisione in lotti sarà accorpato a suddetto subalterno.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 11,00 mq in totale

3.2.2.17 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 34, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con spazi comuni, a Est con il subalterno 57, a Sud con il subalterno 35, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 - Planimetrie stato di fatto rilevato - posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 10,00 mq in totale

3.2.2.18 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 35, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con il subalterno 36, a Est con il subalterno 36, a Sud con il subalterno 36, a Ovest con il mappale 1208.

Publicazione o riproduzione



L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 – Planimetrie stato di fatto rilevato – posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 11,00 mq in totale

3.2.2.19 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 36, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con il subalterno 35, a Est con il subalterno 57, a Sud con il subalterno 58, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 e corrisponde con l'ingombro in pianta di un posto auto ubicato in spazi comuni senza ulteriori delimitazioni murarie.

In merito alle superfici calpestabili si riporta che, non essendo state tracciate a terra linee di demarcazione della proprietà, per la loro determinazione si è fatto riferimento alla consistenza catastale, corrispondendo quest'ultima per le categorie C/6 alla superficie netta dei beni, previo verifica di congruità della superficie complessiva destinata ai parcheggi così come risultante a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente.

(linea tratteggiata simulata nell' *Allegato N1 – Planimetrie stato di fatto rilevato – posti auto*).

Di conseguenza la superficie calpestabile è di:

- 11,00 mq in totale

3.2.2.20 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 58, Cat. C/6

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e gli spazi appaiono in generale in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità confina a Nord con il subalterno 36, a Est con il subalterno 57, a Sud con il subalterno 59, a Ovest con il mappale 1208.

L'unità è definita catastalmente con la categoria C/6 ed è di fatto costituita da un giardino. Essa è delimitata a Nord da un muretto di separazione del subalterno 36, a Est confina con il giardino del subalterno 57 senza soluzione di continuità, a sud confina sempre senza soluzione di continuità con il subalterno 59, costituito anch'esso da un giardino. Il giardino del subalterno 57 con il subalterno 59 e il giardino del subalterno 57 sono separati dalla strada di accesso da medesimo muretto di separazione.

Di fatto il subalterno 58 e il subalterno 59 sono delle propaggini del giardino del subalterno



3.2.3 Descrizione dei beni insistenti sul piano primo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano primo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	42	A/2	Abitazione
2	2, 3142	43	A/2	Abitazione
3	2, 3142	44	A/2	Abitazione
4	2, 3142	45	A/2	Abitazione
5	2, 3142	46	A/2	Abitazione
6	2, 3142	47	A/2	Abitazione
7	2, 3142	48	A/2	Abitazione
8	2, 3142	49	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegatale alle concessioni edilizie approvate.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive e le finiture dei subalterni di seguito descritti si faccia sempre riferimento a quanto esposto nell'introduzione del presente paragrafo al sottoparagrafo: *"Caratteristiche generali e costruttive dell'compendio immobiliare"*

3.2.3.1 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 42, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 9, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Sud con spazi comuni.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo posto ad Est e tre verande poste nei lati Nord, Ovest e Sud.

Si evidenzia che la veranda collocata sul lato Sud, indicata nella planimetria catastale come ingresso all'unità immobiliare, è adiacente a spazi comuni e non presenta alcuna separazione fisica data ad esempio da un cancelletto come nei casi degli altri subalterni.

Nel calcolo dei metri quadri commerciali verrà comunque simulata la presenza di una separazione di suddetta veranda dagli spazi comuni al fine di rendere concordati le superfici con i limiti della proprietà indicati nella planimetria catastale.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 48,12 mq per gli spazi interni
- 17,81 mq per gli spazi esterni
- 65,93 mq in totale

Publicazione
ripubblicazione o ripro



3.2.3.2 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 43, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 10, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Nord e a Sud con spazi comuni.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo posto ad Est e una veranda coperta dal balcone dell'abitazione sovrastante collocata sul lato Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 32,52 mq per gli spazi interni
- 15,48 mq per gli spazi esterni
- 48,00 mq in totale



3.2.3.3 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 44, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 11, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul corpo centrale verso Est del fabbricato e confina a Nord con spazi comuni e a Sud con il subalterno 45.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo posto a Nord e una veranda coperta collocata sul lato Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 32,99 mq per gli spazi interni
- 20,02 mq per gli spazi esterni
- 53,19 mq in totale

3.2.3.4 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 45, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 12, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul corpo centrale verso Est del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 44 e a Sud con spazi comuni.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo posto a Sud e una





veranda coperta collocata sul lato Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 32,96 mq per gli spazi interni
- 15,55 mq per gli spazi esterni
- 48,51 mq in totale

3.2.3.5 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 46, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 13, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul corpo centrale verso Ovest del fabbricato e confina a Nord con spazi comuni e a Sud con il subalterno 47.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo posto ad Est e una veranda coperta collocata sul lato Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 32,89 mq per gli spazi interni
- 16,14 mq per gli spazi esterni
- 49,03 mq in totale

3.2.3.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 47, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 14, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul corpo centrale verso Ovest del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 46 e a Sud con spazi comuni.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo posto ad Est e una veranda coperta collocata sul lato Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 32,89 mq per gli spazi interni
- 14,55 mq per gli spazi esterni
- 47,44 mq in totale

Publicazione
ripubblicazione o ripro



3.2.3.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 48, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 15, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul blocco Sud del fabbricato e confina a Nord con spazi comuni e a Est con il subalterno 49.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo e una veranda coperta collocati sul lato Sud.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 44,70 mq per gli spazi interni
- 11,21 mq per gli spazi esterni
- 55,70 mq in totale



3.2.3.8 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 49, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 16, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul blocco Sud del fabbricato e confina a Nord con spazi comuni e a Sud con il subalterno 48.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fa parte della unità immobiliare anche una veranda coperta collocata sul lato Sud.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 34,16 mq per gli spazi interni
- 11,14 mq per gli spazi esterni
- 45,30 mq in totale

Publicazione
ripubblicazione o ripro





3.2.4 Descrizione dei beni insistenti sul piano secondo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano secondo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	50	A/2	Abitazione
2	2, 3142	51	A/2	Abitazione
3	2, 3142	52	A/2	Abitazione
4	2, 3142	53	A/2	Abitazione
5	2, 3142	54	A/2	Abitazione
6	2, 3142	55	A/2	Abitazione
7	2, 3142	56	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie approvate.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive e le finiture dei subalterni di seguito descritti si faccia sempre riferimento a quanto esposto nell'introduzione del presente paragrafo al sottoparagrafo: *"Caratteristiche generali e costruttive dell'compendio immobiliare"*

3.2.4.1 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 50, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 17, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Sud con spazi comuni.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo posto a Sud e tre verande poste nei lati Nord, Ovest ed Est.

Si evidenzia che il terrazzo collocato sul lato Sud, indicato nella planimetria catastale come ingresso all'unità immobiliare, è adiacente a spazi comuni e non presenta alcuna separazione fisica data ad esempio da un cancelletto come nei casi degli altri subalterni.

Nel calcolo dei metri quadri commerciali verrà comunque simulata la presenza di una separazione di suddetto terrazzo dagli spazi comuni al fine di rendere concordi le superfici con i limiti della proprietà indicati nella planimetria catastale.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 48,12 mq per gli spazi interni
- 17,81 mq per gli spazi esterni
- 65,93 mq in totale

Publicazione
ripubblicazione o ripro



3.2.4.2 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 51, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 18, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul fronte Nord del fabbricato e confina a Nord e a Sud con spazi comuni.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo posto ad Est e una veranda coperta collocata sul lato Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 32,52 mq per gli spazi interni
- 15,60 mq per gli spazi esterni
- 48,12 mq in totale

3.2.4.3 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 52, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 19, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul corpo centrale verso Est del fabbricato e confina a Nord con spazi comuni e a Sud con il subalterno 53.

L'accesso all'immobile avviene tramite una scala esterna di collegamento dal piano primo al piano secondo attraverso la quale si accede ad un terrazzo facente parte del bene.

L'unità immobiliare è composta da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo posto a Nord, un terrazzo posto sul lato Ovest e veranda coperta sempre collocata sul lato Ovest.

Si evidenzia che il cancelletto di accesso al bene è, allo stato di fatto, collocato al termine della scala esterna mentre nella planimetria catastale tale scala viene indicata come facente parte dell'unità immobiliare. Pertanto, nel calcolo dei metri quadri commerciali verrà computata anche la superficie definita dalla scala di accesso.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 32,85 mq per gli spazi interni
- 26,51 mq per gli spazi esterni
- 59,36 mq in totale

3.2.4.4 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 53, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 20, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul corpo centrale verso Est del fabbricato e confina a Nord con il



subalterno 52 e a Sud con spazi comuni.

L'accesso all'immobile avviene tramite una scala esterna di collegamento dal piano primo al piano secondo attraverso la quale si accede ad un terrazzo facente parte del bene.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo posto a Sud e una veranda coperta collocata sul lato Ovest.

Si evidenzia che il cancelletto di accesso al bene è collocato all'inizio della scala esterna ovvero al piano primo; infatti, anche nella planimetria catastale tale scala viene indicata come facente parte dell'unità immobiliare. Pertanto, nel calcolo dei metri quadri commerciali verrà computata anche la superficie definita dalla scala di accesso.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 32,81 mq per gli spazi interni
- 22,15 mq per gli spazi esterni
- 54,96 mq in totale



3.2.4.5 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 54, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 21, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul corpo centrale verso Ovest del fabbricato e confina a Est con spazi comuni e a Sud con il subalterno 55.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche una veranda a giro intorno al bene sul lato Est, Nord ed Ovest.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 51,16 mq per gli spazi interni
- 40,27 mq per gli spazi esterni
- 91,43 mq in totale

3.2.4.6 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 55, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano secondo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 22, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul blocco Sud del fabbricato e confina a Nord con il subalterno 54 e a Est con il subalterno 56.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno; fanno parte della unità immobiliare anche un terrazzo e una veranda coperta





collocati sul lato Sud.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 37,90 mq per gli spazi interni
- 17,32 mq per gli spazi esterni
- 55,22 mq in totale

3.2.4.7 Descrizione del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 56, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano primo ed indicata in concessione edilizia con l'interno n. 23, appare in buono stato di conservazione.

Come si può evincere dalla documentazione catastale allegata al presente elaborato peritale l'unità si attesta sul blocco Sud del fabbricato e confina a Nord con spazi comuni e a Sud con il subalterno 48.

L'immobile è composto da una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno completo di lavandino, W.C., bidet, piatto doccia, scaldabagno elettrico ed un disimpegno, fa parte della unità immobiliare anche una veranda coperta collocata sul lato Sud.

In merito alle superfici calpestabili calcolate a seguito di rilievo metrico effettuato dallo scrivente si riporta che esse sono state quantificate nella misura di:

- 32,89 mq per gli spazi interni
- 14,55 mq per gli spazi esterni
- 47,44 mq in totale

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



3.2.2 Riepilogo delle superfici commerciali totali

Viene riportata a seguire una tabella riportante la superficie calpestabile dei vari subalterni oggetto di procedura esecutiva ordinata per piano e categoria catastale (si noti che i subalterni 16, 18, 60 e 61 sono stati inseriti solo al piano terra in quanto la porzione di bene presente al piano interrato è pertinenza di quella presente al piano terra)

Piano	Numero progressivo per piano	Subalterno	Categoria	Superficie calpestabile totale in metri quadri
S1	1	62	C/2	68,15
S1	2	63	C/2	74,76
S1	3	64	C/2	81,95
S1	4	65	C/2	77,09
S1	5	2	C/6	13,00
S1	6	3	C/6	13,00
S1	7	4	C/6	14,00
S1	8	5	C/6	7,91
S1	9	7	C/6	17,91
S1	10	9	C/6	17,09
S1	11	10	C/6	9,92
S1	12	11	C/6	12,00
S1	13	12	C/6	15,00
S1	14	15	C/6	22,53
T	1	21	A/2	121,71
T-S1	2	16	A/2	128,78
T	3	22	A/2	86,13
T-S1	4	61	A/2	92,50
T-S1	5	60	A/2	145,92
T-S1	6	18	A/2	125,53
T	7	57	A/2	85,71
T	8	23	A/2	71,91
T	9	26	C/6	11,00
T	10	27	C/6	9,00
T	11	28	C/6	9,00
T	12	29	C/6	9,00
T	13	30	C/6	11,00
T	14	31	C/6	13,00
T	15	32	C/6	11,00
T	16	33	C/6	11,00
T	17	34	C/6	10,00
T	18	35	C/6	10,00
T	19	36	C/6	11,00
T	20	38	C/6	25,00
T	21	59	C/6	25,00





1	1	42	A/2	65,93
1	2	43	A/2	48,00
1	3	44	A/2	53,19
1	4	45	A/2	48,51
1	5	46	A/2	49,03
1	6	47	A/2	47,44
1	7	48	A/2	55,70
1	8	49	A/2	45,30
2	1	50	A/2	65,93
2	2	51	A/2	48,12
2	3	52	A/2	59,36
2	4	53	A/2	54,96
2	5	54	A/2	91,43
2	6	55	A/2	55,22
2	7	56	A/2	47,44

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





11	2, 3142	10	C/6	Box auto
12	2, 3142	11	C/6	Box auto
13	2, 3142	12	C/6	Box auto
14	2, 3142	15	C/6	Box auto
15	2, 3142	16	A/2	Abitazione
16	2, 3142	18	A/2	Abitazione
17	2, 3142	60	A/2	Abitazione
18	2, 3142	61	A/2	Abitazione

I beni immobiliari distinti con il subalterni 16, 18, 60 e 61 verranno descritti al paragrafo dedicato al piano terra in quanto fanno parte delle corrispettive unità abitative insistenti per l'appunto al piano terra

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insiste al piano interrato anche il subalterno n. 6 che però è l'unico subalterno soggetto ad ipoteca a non essere stato oggetto di pignoramento e pertanto non sarà descritto nel presente elaborato peritale.

3.4.1.1 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 62, Cat. C/2

L'unità immobiliare a destinazione magazzino è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.2 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 63, Cat. C/2

L'unità immobiliare a destinazione magazzino è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.3 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 64, Cat. C/2

L'unità immobiliare a destinazione magazzino è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.4 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 65, Cat. C/2

L'unità immobiliare a destinazione magazzino è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.5 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 66, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



3.4.1.6 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 3, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.7 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 4, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.8 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 5, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.9 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 7, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.10 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 9, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.11 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 10, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.12 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 11, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.1.13 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 12, Cat. G/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.



3.4.1.14 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 15, Cat. C/6

L'unità immobiliare a destinazione box auto è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2 Accatastamento beni insistenti sul piano terra

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano terra sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	21	A/2	Abitazione
2	2, 3142	16	A/2	Abitazione
3	2, 3142	22	A/2	Abitazione
4	2, 3142	61	A/2	Abitazione
5	2, 3142	60	A/2	Abitazione
6	2, 3142	18	A/2	Abitazione
7	2, 3142	57	A/2	Abitazione
8	2, 3142	23	A/2	Abitazione
9	2, 3142	26	C/6	Posto auto
10	2, 3142	27	C/6	Posto auto
11	2, 3142	28	C/6	Posto auto
12	2, 3142	29	C/6	Posto auto
13	2, 3142	30	C/6	Posto auto
14	2, 3142	31	C/6	Posto auto
15	2, 3142	32	C/6	Posto auto
16	2, 3142	33	C/6	Posto auto
17	2, 3142	34	C/6	Posto auto
18	2, 3142	35	C/6	Posto auto
19	2, 3142	36	C/6	Posto auto
20	2, 3142	58	C/6	Posto auto
21	2, 3142	59	C/6	Posto auto

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie approvate.

3.4.2.1 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 21, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.2 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 16, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra ed al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica, i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma i dati di superficie non sono corretti.



Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni ai dati catastali, è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

3.4.2.3 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 22, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.4 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 61, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra ed al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica, i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma i dati di superficie non sono corretti.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni ai dati catastali, è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

3.4.2.5 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 60, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra ed al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica, i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma i dati di superficie non sono corretti.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni ai dati catastali, è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

3.4.2.6 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 18, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra ed al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica, i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma i dati di superficie non sono corretti.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni ai dati catastali, è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.



3.4.2.7 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 57, Cat. A/2
L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti ma l'unità è stata rappresentata nella visura planimetrica come da progetto approvato e difformemente da quanto effettivamente realizzato.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale, è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

3.4.2.8 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 23, Cat. A/2
L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.9 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 26, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.10 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 27, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.11 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 28, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione magazzino è ubicata al piano interrato.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.12 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 29, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.13 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 30, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.14 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 31, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.



3.4.2.15 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 32, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.16 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 33, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.17 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 34, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.18 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 35, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.19 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 36, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.20 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 58, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.2.21 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 59, Cat. C/6
L'unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto è ubicata al piano terra.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma i dati di superficie non sono corretti ma è stata rappresentata nella visura planimetrica come da progetto approvato e di conformemente da quanto effettivamente realizzato.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa - sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale, è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionisti abilitati, con una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



3.4.3 Accatastamento beni insistenti sul piano primo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano primo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	42	A/2	Abitazione
2	2, 3142	43	A/2	Abitazione
3	2, 3142	44	A/2	Abitazione
4	2, 3142	45	A/2	Abitazione
5	2, 3142	46	A/2	Abitazione
6	2, 3142	47	A/2	Abitazione
7	2, 3142	48	A/2	Abitazione
8	2, 3142	49	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie approvate.

3.4.3.1 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 42, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.3.2 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 43, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.3.3 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 44, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.3.4 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 45, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.3.5 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 46, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.



3.4.3.6 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 47, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.3.7 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 48, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.3.8 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 49, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano primo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.



3.4.4 Accatastamento beni insistenti sul piano secondo

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano secondo sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	50	A/2	Abitazione
2	2, 3142	51	A/2	Abitazione
3	2, 3142	52	A/2	Abitazione
4	2, 3142	53	A/2	Abitazione
5	2, 3142	54	A/2	Abitazione
6	2, 3142	55	A/2	Abitazione
7	2, 3142	56	A/2	Abitazione

I subalterni sono stati ordinati secondo la progressione numerica con la quale le unità abitative sono state indicate nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie approvate.

3.4.4.1 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 50, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.4.2 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 51, Cat. A/2

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.





3.4.4.3 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 52, Cat. A/2
L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo..

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.4.4 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 53, Cat. A/2
L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.4.5 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 54, Cat. A/2
L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti ma l'unità è stata rappresentata nella visura planimetrica difformemente da quanto realizzato in relazione al fronte Nord della sua terrazza.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale, è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

3.4.4.6 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 55, Cat. A/2
L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

3.4.4.7 Accatastamento bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 56, Cat. A/2
L'unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata al piano secondo.

Essa è correttamente rappresentata nella visura planimetrica ed i dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti.

Publicazione
ripubblicazione o ripro





Ciò premesso la prima osservazione che si riporta è che dal confronto e dalla sovrapposizione delle due planimetrie si osserva che sulla carta l'ingombro del piano interrato dell'intero fabbricato nella Concessione Edilizia 2012 nella sua estensione longitudinale verso Sud, in corrispondenza dei **subalterni 64 e 65** è decisamente inferiore rispetto al suo stesso ingombro al piano terra raffigurato nella concessione del 2014.

Ciò non corrisponde in alcuna misura a quanto realizzato in quanto i due piani presentano allo stato di fatto una proiezione in pianta identica e sono peraltro collegati da scale esterne proprio nel punto in cui la sovrapposizione delle due planimetrie differisce di circa 2 metri.

Approfondendo lo studio delle concessioni si osserva che dalla prima concessione del 2007 si è dovuto procedere ad una variante nel 2010 e ad un accertamento di conformità nel 2012 riguardante principalmente un differente ingombro planimetrico del fabbricato derivante dalla realizzazione di quattro terrazze ipogee realizzate in corrispondenza dei **subalterni 62, 63, 64, 65** al piano interrato raffigurate come vuote anche al piano terra (nel quale nella prima concessione, in sede del vuoto costituito dalle terrazze ipogee insistevano delle aree adibite a giardini), integrata poi da variante per opere interne e modifiche esterne minori nel 2014.

Considerata però la documentazione fotografica allegata alla Concessione in accertamento di conformità del 2012 dell'opera già quasi conclusa nonché il parere positivo della Sovrintendenza, così come risulta da concessione in accertamento di conformità rilasciata dal comune di Santa Teresa di Gallura, e corrispondendo tale documentazione fotografica a quanto ancora oggi realizzato, si deve presumere che la raffigurazione della planimetria approvata con Concessione del 2012 non corrisponda allo stato di fatto per mero errore materiale. Tanto è vero che anche i **subalterni 57 e 23** ubicati al piano terra verso Sud in corrispondenza dei **subalterni 64 e 65** presenti al piano interrato presentano nella Concessione del 2012 un distacco del confine inferiore rispetto a quanto realizzato effettivamente coincidente a quanto rappresentato nella planimetria della Concessione del 2014.

Tale errore non è stato però corretto al piano interrato per il quale l'ultima planimetria approvata è sempre quella della Concessione Edilizia del 2012 in cui le dimensioni delle terrazze ipogee afferenti ai **subalterni 64 e 65** erano state raffigurate inferiori a quanto effettivamente realizzato e documentato da documentazione fotografica approvata.

Considerato peraltro che tutte le planimetrie catastali acquisite dal sottoscritto raffigurano lo stato dei luoghi così come realizzato, si può ragionevolmente ipotizzare quindi che l'ultima Concessione Edilizia n.3220/2014 rappresenti effettivamente l'ingombro del fabbricato ai piani superiori e, se questo è vero, allora il piano interrato raffigurato nella Concessione Edilizia n. 3920/2012 era stato rappresentato difformemente a quanto realizzato per mero errore materiale.

Tutto ciò premesso rimane il fatto che l'ultima planimetria raffigurante il piano interrato non rappresenta lo stato di fatto dei luoghi per tanto, considerando che il bene è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio secondo l'art 136 del d.l. 42/2001 che sanziona tali "abusi" non hanno comportato un aumento volumetrico ma solo di superficie e che sempre tali abusi non trovano riscontro nei volumi e nelle planimetrie all'epoca della Concessione Edilizia n. 3220/2014. In tutti in tale planimetria gli spazi esterni sono correttamente raffigurati, al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 (in quanto i beni ricadono in area tutelata) ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice

I **costi professionali e amministrativi** per permesso di costruire in sanatoria possono quantificarsi in 2.000,00 euro mentre non è possibile determinare il valore della **sanzione** a priori in quanto bisogna prima redigere l'intero progetto ma essa, ai sensi D.L. 22 Gennaio 2004 n.42, art. 167 comma 5, sarà pari ad una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, ovvero anche in una misura pari al doppio del valore del bene per la sua porzione difforme (Non potendosi quantificare la sanzione essa sarà sommariamente valutata applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore dei beni immobiliari per i quali sarà necessario il suddetto processo autorizzativo).

Discorso diverso deve essere fatto per i **subalterni 62 e 63** posti a Nord del fabbricato.

In questi casi la sovrapposizione delle due planimetrie, quella del piano interrato del 2012 e quella del piano terra del 2014 coincidono ma non corrispondono allo stato di fatto. Per la precisione il limite Nord del fabbricato è raffigurato in entrambe come arretrato di circa 1,00 metri rispetto a quanto effettivamente realizzato.

In questo caso la porzione di fabbricato realizzata in difformità dai progetti approvati è costituita da una passerella aerea di collegamento che ricade ad oggi su un ente urbano accatastato al f.2 mapp. 3160, mentre nel progetto approvato sarebbe dovuta ricadere all'interno del terreno distinto al catasto al f.2 mapp 3142.

Tale scostamento di un metro ha comportato anche lo scostamento delle due scale esterne di collegamento dal piano terra al piano interrato e precisamente ai **subalterni 62 e 63**.

Anche in questo caso, stanti tutte le considerazioni in precedenza riportate, sarà necessario procedere con **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001 e **accertamento della compatibilità paesaggistica** ai sensi all'Art. 181 del D.L. 42/2004 con gli stessi costi già esposti. Inoltre sarà scomputata dal calcolo della superficie commerciale dei **subalterni 62 e 63** la proiezione in pianta della passerella aerea in quanto quella parte di terreno, essendo ora costituita da un ente urbano, non può essere vendibile a seguito di questa procedura di esecuzione poiché l'ente stesso non è oggetto di pignoramento. Tale porzione di terrazza ipogea, per la sua quota attestantesi al di sotto della passerella, rimarrà di fatto ad uso praticamente esclusivo del subalterno 62 e del subalterno 63 per le relative quote, pur non essendo di proprietà il diritto sul bene per tale area.

Stante tutto quanto fin qui esposto si evidenzia che lo scrivente non può ritenere valida garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza, come già osservato, può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale nuovo permesso di costruire non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare tale





richiesta ma ordinarne la demolizione poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici. Un ordine di demolizione da parte della Soprintendenza, nel caso di specie, appare remoto in quanto per ripristinare i luoghi come raffigurati in planimetria nella Concessione Edilizia del 2012 bisognerebbe negare in autotutela quanto approvato relativamente alla documentazione fotografica del 2012 dalla Soprintendenza stessa e dal Comune di Santa Teresa di Gallura e rigettare a posteriori quanto sempre approvato dal Comune con la Concessione del 2014, andando ad incidere questo su tutti i subalterni insistenti sul fronte Sud, ovvero sui **subalterni 64 e 65** al piano interrato e sui **subalterni 57 e 23** al piano terra.

L'acquirente quindi deve fare scientemente le sue valutazioni considerando le incertezze sopra descritte.

Al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento alle planimetrie dello stato di fatto rilevate visibili nell' *Allegato N - Planimetrie stato di fatto rilevato* con evidenziati gli elementi dei singoli beni immobiliari di difformi dai progetti approvati, e alle planimetrie di progetto da Concessioni Edilizie visibili negli *Allegati II - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

Si sottolinea che mentre le planimetrie da Concessione Edilizia del 2012 riportano parzialmente le quote, le planimetrie da Concessione Edilizia del 2014 sono state depositate in formato digitale interrogabile e non riportano quote scritte per le distanze planimetriche tra murature ma solo quelle relative agli infissi. In svariati casi le quote riportate in entrambe le planimetrie non corrispondono a quanto misurato attraverso procedimento di riporto in scala delle planimetrie da Concessione Edilizia del 2012 e a quanto digitalmente misurato interrogando le planimetrie da Concessione Edilizia 2014. Considerando che la sommatoria delle quote ha valore superiore alla singola quota, soprattutto per la determinazione dei volumi totali, in caso di difformità di singola quota tra quanto riportato in tutte le planimetrie da Concessioni e quanto misurato dallo scrivente sulle stesse planimetrie, si è scelto di far prevalere queste ultime misurazioni.

Come ulteriori considerazioni di carattere generale si riporta che tutti i subalterni sono dotati di **Dichiarazione di Agibilità** n. 3157/2014 (Cfr. *Allegato I2 - Agibilità*) e di **Attestato di Certificazione Energetica** riportante data 15/06/2012 (Cfr. *Allegato I3 - Attestati di Certificazione Energetica*).

Si procederà adesso analizzando singolarmente ogni subalterno procedendo piano per piano ed evidenziando, tra le svariate misure di difformi rilevate, quelle che superano il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 39 del regolamento n. 141/09 del 3/10/09 (rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo).





3.6.1 Conformità dei beni insistenti sul piano interrato

I beni immobiliari oggetto di pignoramento insistenti al piano interrato sono i seguenti:

Numero progressivo	Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione
1	2, 3142	62	C/2	Magazzino
2	2, 3142	63	C/2	Magazzino
3	2, 3142	64	C/2	Magazzino
4	2, 3142	65	C/2	Magazzino
5	2, 3142	2	C/6	Box auto
6	2, 3142	3	C/6	Box auto
7	2, 3142	4	C/6	Box auto
8	2, 3142	5	C/6	Box auto
9	2, 3142	7	C/6	Box auto
10	2, 3142	9	C/6	Box auto
11	2, 3142	10	C/6	Box auto
12	2, 3142	11	C/6	Box auto
13	2, 3142	12	C/6	Box auto
14	2, 3142	15	C/6	Box auto
15	2, 3142	16	A/2	Abitazione
16	2, 3142	18	A/2	Abitazione
17	2, 3142	60	A/2	Abitazione
18	2, 3142	61	A/2	Abitazione

I beni immobiliari distinti con il subalterni 16, 18, 60 e 61 verranno descritti al paragrafo dedicato al piano terra in quanto fanno parte delle corrispettive unità abitative insistenti per l'appunto al piano terra

Si evidenzia inoltre che nel fabbricato insiste al piano interrato anche il subalterno n. 6 che però è l'unico subalterno soggetto ad ipoteca a non essere stato oggetto di pignoramento e pertanto non sarà descritto nel presente elaborato peritale.

3.6.1.1 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 62, Cat. C/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- vale quanto espresso nel paragrafo "3.6.1 Considerazioni di carattere generale" relativamente al subalterno in oggetto;
- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionario l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40;
- la posizione dei tramezzi interni risulta nello stato di fatto risulta l'altezza non traslata rispetto al progetto concessionario.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando un pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al

Publicazione
ripubblicazione o ripro



In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- vale quanto espresso nel paragrafo "3.6.1 Considerazioni di carattere generale" relativamente al subalterno in oggetto;
- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionario l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40;
- la posizione e l'ampiezza di una porta finestra allo stato di fatto è difforme dalla posizione concessionaria e dall'ampiezza misurata in planimetria approvata (diversa dalla misura della quota riportata nella planimetria stessa).

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommarariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

3.6.1.4 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 65, Cat. C/2

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- vale quanto espresso nel paragrafo "3.6.1 Considerazioni di carattere generale" relativamente al subalterno in oggetto;
- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionario l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40;
- l'ampiezza di una porta finestra allo stato di fatto è difforme dall'ampiezza misurata in planimetria concessionaria (diversa dalla misura della quota riportata nella planimetria stessa).

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite l'**accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato all'art. 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.



Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **2.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

3.6.1.5 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 2, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionario l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriore bene principale, ovvero al subalterno 21 cat. A/2, per il quale sarà necessario affrontare delle spese per la sua regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetto subalterno) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione del bene principale e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

3.6.1.6 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 3, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionario l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriore bene principale, ovvero al subalterno 21 cat. A/2, per il quale sarà necessario affrontare delle spese per la sua regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetto



subalterno) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione del bene principale e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

3.6.1.7 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 4, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionario l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriore bene principale, ovvero al subalterno 49 cat. A/2, per il quale sarà necessario affrontare delle spese per la sua regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetto subalterno) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione del bene principale e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

3.6.1.8 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 5, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionario l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriore bene principale, ovvero al subalterno 51 cat. A/2, per il quale sarà necessario affrontare

Publicazione
ripubblicazione o ripro



delle spese per la sua regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetto subalterno) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione del bene principale e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

3.6.1.9 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 7, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionato l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriori beni, ovvero al subalterno 55 cat. A/2 e al subalterno 65 cat. C/2, per i quali sarà necessario affrontare delle spese per la loro regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetti subalterni) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione degli altri due beni e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

3.6.1.10 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 9, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionato e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionato l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40;
- la distanza tra le pareti interne allo stato di fatto è inferiore alla dimensione concessionata;
- non sono presenti due piccoli tramezzi che nel progetto concessionato erano stati indicati in corrispondenza dell'angolo di collegamento sul piano terra.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia





di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriore bene principale, ovvero al subalterno 61 cat. A/2, per il quale sarà necessario affrontare delle spese per la sua regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetto subalterno) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione del bene principale e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

3.6.1.11 Conformità del bene Censito al Catasto al F. 2, Mapp. 3142, Sub. 10, Cat. C/6

Dal sopralluogo effettuato sul bene immobiliare si evince che sussistono delle difformità tra progetto concessionario e stato di fatto.

In particolare si evidenziano le seguenti difformità:

- l'altezza interna rilevata è di 2,25 metri mentre nel progetto concessionario l'altezza interna in sezione è indicata nella misura di 2,40;
- la distanza tra le pareti interne allo stato di fatto è inferiore alla dimensione concessionaria;
- non sono presenti due piccoli tramezzi che nel progetto concessionario erano stati indicati in corrispondenza della scala di collegamento con il piano terra.

Le suddette difformità urbanistiche possono essere sanate presentando una pratica edilizia di **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001.

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Considerato che in base alla suddivisione in lotti il bene in oggetto è accorpato ad ulteriore bene principale, ovvero al subalterno 52 cat. A/2, per il quale sarà necessario affrontare delle spese per la sua regolarizzazione (vedasi sottoparagrafo dedicato a suddetto subalterno) si ritiene che le somme da destinarsi alla regolarizzazione del singolo posto auto possano essere comprese in quelle relative alla regolarizzazione del bene principale e di conseguenza non verranno qui ulteriormente computate.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.