



Tribunale Civile di Cagliari



Esecuzione Immobiliare N° 270/2017

Creditore procedente:

.....

Creditori intervenuti:



.....

.....

.....



Debitore:

.....



Consulenza Tecnica d'ufficio



Consulente Tecnico d'ufficio: **Dott. Ing. Irene Pili**

Via – 09042 (CA) cell.....



e-mail:..... PEC:.....



Creditore procedente:

Creditori intervenuti:
.....
.....
.....

Debitore:

Consulente tecnico d'ufficio:

Dott. Ing. Irene Pili

Relazione del Consulente tecnico

A seguito di conferimento d'incarico di consulenza tecnica nella causa in oggetto del giorno 06/10/2022, e accettazione di incarico e giuramento in data 17/10/2022, il Giudice Dott.ssa Silvia Cocco mi conferiva l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) **Provveda -prima di tutto-** a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio**; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte

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

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

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

5) **proceda** -prima di tutto-all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e **solo previa autorizzazione**

del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (**solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura **delle** quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

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

13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

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

e) **invii telematicamente, trenta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati;

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

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

Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti. Nei sopralluoghi da me effettuati (si veda ALLEGATO 2

– Verbale di sopralluogo) presso gli immobili oggetto della causa, il sottoscritto C.T.U. Ing. Irene

Pili ha eseguito le operazioni peritali rilevando l'immobile ed effettuando diverse fotografie, interne ed esterne.

1) I beni soggetti a pignoramento:

Con verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 19/06/2017 a mani della srl nella persona del suo legale rappresentante con deposito n. 3105/0 del 14/06/2017 presso UNEP-Ufficiale Giudiziario di CA trascritto a Cagliari presso Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare con reg. particolare 13273 e reg. generale 17855 del 26/06/2017, a favore di B..... con sede in Cagliari (CA) Via n. e Codice Fiscale contro srl C.F. : sono stati pignorati i seguenti beni:

1. Piena Proprietà della società srl per l'intero dei seguenti beni immobili siti in Cagliari e censiti al N.C.E.U. come segue:

- Per il Foglio A/13 Mapp. 2330 ritroviamo:

- **Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 2 cat C/6 classe 4, sup. cat. 55 mq, rendita € 267,01, e precisamente box auto al piano interrato;**
- **Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 3 cat C/6 classe 4, sup. cat. 27 mq, rendita € 131,08, e precisamente box auto al piano interrato;**
- **Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 5 cat C/6 classe 4, sup. cat. 24 mq, rendita € 116,51, e precisamente box auto al piano interrato;**
- **Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 7 cat C/6 classe 4, sup. cat. 20 mq, rendita € 97,09, e precisamente box auto al piano interrato;**
- **Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 10 cat C/6 classe 4, sup. cat. 25 mq, rendita € 121,37, e precisamente box auto al piano interrato;**
- **Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 11 cat C/6 classe 4, sup. cat. 27 mq, rendita € 131,08, e precisamente box auto al piano interrato;**
- **Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 13 cat C/2 classe 2, sup. cat. 7 mq, rendita € 50,61, e precisamente cantina al piano interrato;**

- Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 14 cat C/2 classe 2, sup. cat. 7 mq, rendita € 50,61, e precisamente cantina al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 15 cat C/2 classe 2, sup. cat. 7 mq, rendita € 50,61, e precisamente cantina al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 17 cat A/2 classe 3, vani 5, sup. cat. 102 mq, rendita € 929,62, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, balcone e cortile e al piano interrato cantina rustica, lavanderia, locale di sgombero.
- Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 18 cat C/6 classe 1, sup. cat. 16 mq, rendita € 47.93, e precisamente posto auto scoperto al piano terra;
- Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 19 cat C/6 classe 1, sup. cat. 16 mq, rendita € 47.93, e precisamente posto auto scoperto al piano terra;
- Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 20 cat A/2 classe 4, vani 4, sup. cat. 73 mq, rendita € 743,70, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, balcone e cortile.
- Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 29 cat A/2 classe 4, vani 7,5, sup. cat. 141 mq, rendita € 1.626,84, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano terzo da salone, cucina, tre camere, disimpegno, due bagni, terrazza.
- Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 30 cat A/2 classe 4, vani 7,5, sup. cat. 141 mq, rendita € 1.626,84, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano terzo da salone, cucina, tre camere, disimpegno, due bagni, terrazza.
- Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 32 cat F/1, sup. cat. 728 mq, area urbana.

- Per il Foglio A/13 Mapp. 2331 ritroviamo:

- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 4 cat C/6 classe 4, sup. cat. 26 mq, rendita € 126,22, e precisamente box auto al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 5 cat C/6 classe 4, sup. cat. 23 mq, rendita € 111,66, e precisamente box auto al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 7 cat C/6 classe 4, sup. cat. 24 mq, rendita € 116,51, e precisamente box auto al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 13 cat C/2 classe 2, sup. cat. 7 mq, rendita € 50,61, e precisamente cantina al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 14 cat C/2 classe 2, sup. cat. 7 mq, rendita € 50,61, e precisamente cantina al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 15 cat C/2 classe 2, sup. cat. 7 mq, rendita € 50,61, e precisamente cantina al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 19 cat C/6 classe 1, sup. cat. 16 mq, rendita € 47,93, e precisamente posto auto al piano terra;
- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 20 cat C/6 classe 1, sup. cat. 16 mq, rendita € 47,93, e precisamente posto auto al piano terra;
- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 25 cat A/2 classe 4, vani 6,5, sup. cat. 127 mq, rendita € 1.409,93, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano secondo da soggiorno-pranzo, cucina e angolo cottura, disimpegno, due bagni, tre camere, balcone.
- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 28 cat A/2 classe 4, vani 6,5, sup. cat. 148 mq, rendita € 1.409,93, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano terzo da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, terrazza.
- Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 30 cat F/1, sup. cat. 1146 area urbana.

- Per il Foglio A/13 Mapp. 2344 ritroviamo:

- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 2 cat C/6 classe 4, sup. cat. 38 mq, rendita € 184,48 e precisamente box auto al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 3 cat C/6 classe 4, sup. cat. 26 mq, rendita € 126,22 e precisamente box auto al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 11 cat C/6 classe 4, sup. cat. 26 mq, rendita € 126,22 e precisamente box auto al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 12 cat C/6 classe 4, sup. cat. 28 mq, rendita € 126,22 e precisamente box auto al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 13 cat C/6 classe 4, sup. cat. 15 mq, rendita € 72,82 e precisamente box auto al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 14 cat C/6 classe 4, sup. cat. 18 mq, rendita € 87,38 e precisamente box auto al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 15 cat C/2 classe 2, sup. cat. 8 mq, rendita € 57,84 e precisamente cantina al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 16 cat C/2 classe 2, sup. cat. 8 mq, rendita € 57,84 e precisamente cantina al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 17 cat C/2 classe 2, sup. cat. 8 mq, rendita € 57,84 e precisamente cantina al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 18 cat C/2 classe 2, sup. cat. 6 mq, rendita € 43,38 e precisamente cantina al piano interrato;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 23 cat A/2 classe 3, vani 5, sup. cat. 101 mq, rendita € 929,62, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano terra da soggiorno-pranzo e angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, balcone, cortile, e al piano terra locale di sgombero, lavanderia e cantina.

- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 24 cat A/2 classe 3, vani 5, sup. cat. 101 mq, rendita € 929,62, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano terra da soggiorno-pranzo e angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, balcone, cortile.
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 25 cat C/6 classe 4, sup. cat. 26 mq, rendita € 126,22 e precisamente posto auto al piano terra;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 26 cat C/6 classe 1, sup. cat. 13 mq, rendita € 38,94 e precisamente posto auto al piano terra;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 27 cat C/6 classe 1, sup. cat. 19 mq, rendita € 56,91 e precisamente posto auto al piano terra;
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 28 cat A/2 classe 3, vani 5, sup. cat. 83 mq, rendita € 929,62, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano terra da soggiorno-pranzo e angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere, loggiato, cortile.
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 37 cat A/2 classe 3, vani 3,5, sup. cat. 72 mq, rendita € 650,74, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano secondo da soggiorno-pranzo e angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, balcone.
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 39 cat A/2 classe 3, vani 3,5, sup. cat. 72 mq, rendita € 650,74, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano secondo da soggiorno-pranzo e angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, balcone.
- Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 40 cat A/2 classe 3, vani 3,5, sup. cat. 63 mq, rendita € 650,74, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano secondo da soggiorno-pranzo e angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone.

○ Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 41 cat A/2 classe 4, vani 7,5, sup. cat. 152 mq, rendita € 1.626,84, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano terzo da salone, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, balcone.

○ Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 42 cat A/2 classe 4, vani 7,5, sup. cat. 152 mq, rendita € 1.626,84, e precisamente appartamento adibito a residenza composto al piano terzo da salone, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere, balcone.

- Per il Foglio A/13 Mapp. 2396 cat A/2 classe 4, vani 9,5, sup. cat. (non presente) mq, rendita € 2.060,66, e precisamente casa a schiera indipendente adibita a residenza composto al piano interrato da tre cantine, lavanderia, disimpegno, cavedio, al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due balconi, giardino, al piano primo da tre camere, due disimpegni, due bagni, due balconi, al piano secondo terrazza.

- Per il Foglio A/13 Mapp. 2397 cat A/2 classe 3, vani 9,5, sup. cat. 209 mq, rendita € 1.766,28, e precisamente casa a schiera indipendente adibita a residenza composto al piano interrato da tre cantine, lavanderia, disimpegno, cavedio, al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due balconi, giardino antistante e retrostante, al piano primo da tre camere, disimpegno, due bagni, due balconi, al piano secondo terrazza.

- Per il Foglio A/13 Mapp. 2398 cat A/2 classe 3, vani 9, sup. cat. 199 mq, rendita € 1.673,32, e precisamente casa a schiera indipendente adibita a residenza composto al piano interrato da tre cantine, lavanderia, disimpegno, cavedio, al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due balconi, giardino antistante e retrostante, al piano primo da tre camere, disimpegno, due bagni, due balconi, al piano secondo terrazza.

- Per il Foglio A/13 Mapp. 2399 cat A/2 classe 4, vani 9,5, sup. cat. (non presente) mq, rendita € 2.060,66, e precisamente casa a schiera indipendente adibita a residenza composto al piano interrato da tre cantine, lavanderia, disimpegno, cavedio, al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due balconi, giardino antistante e retrostante, al piano primo da tre camere, disimpegno, due bagni, due balconi, al piano secondo terrazza.
- Per il Foglio A/13 Mapp. 2400 cat A/2 classe 4, vani 9, sup. cat. 212 mq, rendita € 1.952,21, e precisamente casa a schiera indipendente adibita a residenza composto al piano interrato da due cantine, lavanderia, disimpegno, cavedio, al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre balconi, giardino antistante e retrostante, al piano primo da tre camere, disimpegno, due bagni, tre balconi, al piano secondo terrazza.
- Per il Foglio A/13 Mapp. 2401 cat A/2 classe 3, vani 9,5, sup. cat. 222 mq, rendita € 1.766,28, e precisamente casa a schiera indipendente adibita a residenza composto al piano interrato da quattro cantine, lavanderia, due disimpegni, cavedio, al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due balconi, giardino, al piano primo da tre camere, disimpegno, due bagni, due balconi, al piano secondo terrazza.

L'immobile oggetto di pignoramento su Foglio A/13 mappale 2344 è pervenuto con:

- Atto notarile pubblico di acquisto a rogito Notaio Dott..... in data 31/03/2006 rep. 117133/23818, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari il 13/04/2006 Reg. Part. 11992 reg. gen. 17656, **a favore di srl, contro** la signora, nata a il per i diritti di 1/1 di piena proprietà dei mappali **1770 e 1781.**

In calce a detta formalità risulta annotamento di cancellazione parziale di condizione sospensiva a ministero del notaio del 29/05/2007 rep. 121261/25483, all'articolo Reg. Part. 4610 Reg. Gen. 29177 del 17/07/2007 in forza del quale le condizioni sospensive si

sono puntualmente verificate e che gli immobili in oggetto devono considerarsi definitivamente acquisiti dalla società

- **Alla signora** la quota di 88245/224166 del mappale 1770 e la piena proprietà del mappale 1781 è pervenuta con Atto di Cessione dei diritti reali a titolo oneroso a ministero del Notaio in data 31/03/2006 rep. 117132/23817, trascritto a Cagliari all'articolo Reg. Part. 11639 Reg. Gen. 17051 del 10/04/2006 e successivo atto di rettifica trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare all'art. Reg. Part. 17672 Reg. Gen. 26006 del 25/07/2008, dalla società srl per la quota di 54549/224166, dalla societàsrl con sede a Cagliari, la quota di 6906/224166, dai signori, nato a il,, nato a il 01/12/1958 e, nato a il, per la quota di 8930/224166 ciascuno del mappale 1770 e dai signori,,, per la quota di 1/3 ciascuno del mappale 1781.
- **Ai signori**,, la quota di 1/3 ciascuno del mappale 1781, all'epoca mappale 27/a, nella sua precedente identificazione catastale, era pervenuta per atto di donazione a ministero del Notaio del 26/11/1975 Rep. 715/449, trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare all'art. Reg. Part.13807 Reg. Gen. 16584 del 16/12/1975, dalla signoratitolare della piena proprietà.
- **Alla società** srl la quota di 54549/224166, alla società I..... srl, con sede a Cagliari, la quota di 6906/224166, ai signori, nata ail, la quota di 135921/224166,, nato a il,, nato a il e Antonio, nato a il, la quota di 8930/224166 del mappale 1770 era pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a ministero del notaio del 31/03/2006 Rep. 117129, trascritto a Cagliari – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'art. Reg. Part. 11222 Reg. Gen. 16354 del 05/04/2006 dal Comune di Cagliari titolare della piena proprietà.

- Al Comune di Cagliari la piena proprietà del mappale 1770, all'epoca 27/I, era pervenuta per atto di acquisto del Segretario Comunale di Cagliari del 09/06/1969 Rep. 66305, trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare di Cagliari all'art. Reg. Part. 12080 Reg. Gen. 14372 del 18/09/1970, dalla sig.ratitolare della piena proprietà.

L'immobile oggetto di pignoramento su Foglio A/13 mappale 2330 e 2331 è pervenuto con:

- Alla società srl la piena proprietà dei mappali 1787, 1828, 1830, 1788, 1790, 1834 e pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a ministero del Notaiodel 31/03/2006 Rep. 117132/23817, trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'art. Reg. Part. 11639 Reg. Gen. 17051 del 10/04/2006 e successivo atto di rettifica trascritto a Cagliari all'art. Reg. Part. 17672 Reg. Gen. 26006 del 25/07/2008, dalla sig.ra titolare della piena proprietà dei mappali 1787, 1828, 1830 e dalla società srl titolare della piena proprietà dei mappali 1788, 1790, 1834.
- Alla società srl la piena proprietà dei mappali 1788, 1790, 1834, all'epoca 763 e 1497, era pervenuto per atto di dichiarazione di nomina a ministero Notaio del 24/06/1997 Rep. 137674, trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'art. Reg. Part. 12310 Reg. Gen. 18187 del 23/07/1997 dal sig., nato a (NU) il 20/05/1939, per la piena proprietà, dichiarazione di nomina relativa alla compravendita a rogito in data 23/06/1997.
- Alla signora la piena proprietà dei mappali 762 e 763 era pervenuta per successione in morte di, apertasi il Den. n.99 Vol. 504, trascritta a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'art. Reg. Part. 7273 Reg. Gen. 8269 del 01/08/1955, devoluta alla moglie, per l'usufrutto $\frac{1}{2}$ e a, figlia erede universale.
- Alla società srl la piena proprietà dei mappali 1802, 1803, 1810, 1931 e 1824, 1825, 1826 (nella loro precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale), era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaiodel 03/12/1975 rep. 10584/166204,

trascritto a Cagliari all'art. reg. part. 79 reg. gen. 85 del 02/01/1976, dalla signora, titolare della piena proprietà.

Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.

A seguito degli accertamenti effettuati dal sottoscritto CTU presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari di tutte le formalità rilasciate dal medesimo Ufficio che riguardano l'immobile il **giorno 15/01/2024** sulla base dei documenti in atti, e cioè la relazione notarile del Dr.

....., Notaio in Bologna, risulta:

Identificazione dell'immobile come descritto al punto 1) I beni soggetti a pignoramento:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO:

Alla data del **15/01/2024** si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

L'immobile oggetto di pignoramento su Foglio A/13 mappale 2344 è pervenuto con:

- Atto notarile pubblico di acquisto a rogito Notaio in data 31/03/2006 rep. 117133/23818, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari il 13/04/2006 Reg. Part. 11992 reg. gen. 17656, **a favore di srl, contro** la signora, nata a il per i diritti di 1/1 di piena proprietà dei mappali **1770 e 1781**.

In calce a detta formalità risulta annotamento di cancellazione parziale di condizione sospensiva a ministero del notaio del 29/05/2007 rep. 121261/25483, all'articolo Reg. Part. 4610 Reg. Gen. 29177 del 17/07/2007 in forza del quale le condizioni sospensive si sono puntualmente verificate e che gli immobili in oggetto devono considerarsi definitivamente acquisiti dalla società srl.

- **Alla signora** la quota di 88245/224166 del mappale 1770 e la piena proprietà del mappale 1781 è pervenuta con Atto di Cessione dei diritti reali a titolo oneroso a ministero del Notaio in data 31/03/2006 rep. 117132/23817, trascritto a Cagliari all'articolo Reg. Part. 11639 Reg. Gen. 17051 del 10/04/2006 e successivo atto di rettifica trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare all'art. Reg. Part. 17672 Reg. Gen. 26006 del 25/07/2008, dalla società srl per la quota di 54549/224166, dalla società srl

con sede a Cagliari, la quota di 6906/224166, dai signori, nato a il,, nato a il..... e, nato a il, per la quota di 8930/224166 ciascuno del mappale 1770 e dai signori,,o, per la quota di 1/3 ciascuno del mappale 1781.

- **Ai signori,** la quota di 1/3 ciascuno del mappale 1781, all'epoca mappale 27/a, nella sua precedente identificazione catastale, era pervenuta per atto di donazione a ministero del Notaio del 26/11/1975 Rep. 715/449, trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare all'art. Reg. Part.13807 Reg. Gen. 16584 del 16/12/1975, dalla signora titolare della piena proprietà.

- **Alla società srl** la quota di 54549/224166, alla società srl, con sede a Cagliari, la quota di 6906/224166, ai signori, nata a il, la quota di 135921/224166,, nato a il,, nato a il e, nato a, la quota di 8930/224166 del mappale 1770 era pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a ministero del notaio del 31/03/2006 Rep. 117129, trascritto a Cagliari – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'art. Reg. Part. 11222 Reg. Gen. 16354 del 05/04/2006 dal Comune di Cagliari titolare della piena proprietà.

- Al Comune di Cagliari la piena proprietà del mappale 1770, all'epoca 27/I, era pervenuta per atto di acquisto del Segretario Comunale di Cagliari del 09/06/1969 Rep. 66305, trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare di Cagliari all'art. Reg. Part. 12080 Reg. Gen. 14372 del 18/09/1970, dalla sig.ra, titolare della piena proprietà.

L'immobile oggetto di pignoramento su Foglio A/13 mappale 2330 e 2331 è pervenuto con:

- Alla società srl la piena proprietà dei mappali 1787, 1828, 1830, 1788, 1790, 1834 è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a ministero del Notaio del 31/03/2006 Rep. 117132/23817, trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'art. Reg. Part. 11639 Reg. Gen. 17051 del 10/04/2006 e successivo atto di rettifica trascritto a Cagliari all'art. Reg. Part. 17672 Reg. Gen. 26006 del 25/07/2008, dalla

sig.ra titolare della piena proprietà dei mappali 1787, 1828, 1830 e dalla società
srl titolare della piena proprietà dei mappali 1788, 1790, 1834.

- Alla società srl la piena proprietà dei mappali 1788, 1790, 1834, all'epoca 763 e 1497, era pervenuto per atto di dichiarazione di nomina a ministero Notaio del 24/06/1997 Rep. 137674, trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'art. Reg. Part. 12310 Reg. Gen. 18187 del 23/07/1997 dal sig., nato a
(..) il, per la piena proprietà, dichiarazione di nomina relativa alla compravendita a rogito Notaio in data 23/06/1997.

- Alla signora la piena proprietà dei mappali 762 e 763 era pervenuta per successione in morte di, apertasi il Den. n.99 Vol. 504, trascritta a Cagliari –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'art. Reg. Part. 7273 Reg. Gen. 8269 del 01/08/1955, devoluta alla moglie, per l'usufrutto $\frac{1}{2}$ e a, figlia erede universale.

Nella relazione notarile sono inoltre riportate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie contro l'esecutato ed i suoi danti causa, rilevate anche dal sottoscritto CTU in sede di Ispezione Ipotecaria, e precisamente:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Registro Particolare 13273 Registro Generale 17855 del 26/06/2017 presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari A FAVORE di s.p.a. C.F. con sede in (CA)
TRASCRIZIONE CONTRO srl con sede in Cagliari C.F. 00188880926. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE CAGLIARI Repertorio 3369/2017 del 19/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- 1. Annotazione n. 807 del 19/03/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- 2. Annotazione n. 808 del 19/03/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- 3. Annotazione n. 3361 del 11/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4. Annotazione n. 242 del 28/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 5. Annotazione n. 2900 del 19/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 6. Annotazione n. 2962 del 21/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2006 - Registro Particolare 11221 Registro Generale 16353 Pubblico ufficiale Repertorio 117129/23814 del 31/03/2006 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA a favore del comune di Cagliari con sede in Cagliari (CA) CONTRO srl sede di (CA) C.F., Comune di Cagliari con sede in Cagliari (CA) c.f.,, nata a il c.f., srl con sede a (CA) c.f. 0.....,, nato a il, c.f., nato a ... il c.f.,, nato a il c.f. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente (nella loro precedente e diversa identificazione catastale).

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2015 - Registro Particolare 3131 Registro Generale 25649 Pubblico ufficiale Repertorio 2269/2515 del 21/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in CAGLIARI(CA) per la somma di euro 114.444,12 a garanzia di euro 57.222,06 a FAVORE di s.p.a., con sede a (FI) c.f., che elegge domicilio a Cagliari via n. 13. CONTRO srl sede di ... (CA), c.f., titolare della piena proprietà. Titolo: Altro Atto di spa sede del 21/09/2015 Rep. 2269/2515. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della certificazione notarile (escluse le aree urbane distinte alla sezione urbana A foglio 13mappale 2330 sub 32 e mappale 2331 sub 30).

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 4411 del 22/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 2. Annotazione n. 3793 del 17/12/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2014 - Registro Particolare 5124 Registro Generale 6370 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1043 del 18/02/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CAGLIARI(CA) Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 4329 del 18/12/2017 (CANCELLAZIONE)
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2013 - Registro Particolare 22381 Registro Generale 28570 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6639/2013 del 08/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - Immobili siti in CAGLIARI(CA) Nota disponibile in formato elettronico.
 - ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2013 - Registro Particolare 2678 Registro Generale 23507 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1312/2513 del 18/09/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in CAGLIARI(CA)- SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 3792 del 17/12/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2012 - Registro Particolare 20528 Registro Generale 25856 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 24817 del 25/09/2012
 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Immobili siti in CAGLIARI(CA) Nota disponibile in formato elettronico
 - ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2008 - Registro Particolare 1821 Registro Generale 10091 Pubblico ufficiale Repertorio 123908/26554 del 19/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in CAGLIARI(CA), per la somma di euro 14.000.000,00 a garanzia di un mutuo condizionato di euro 7.000.000,00 da restituire in anni 20 a FAVORE di s.p.a. con sede in (CA) c.f., che elegge domicilio in Cagliari viale n. CONTRO srl con sede in (CA) c.f., titolare della piena proprietà. Titolo: Contratto di Mutuo Condizionato del Notaio del Rep. 123908/26554. Grava: la

piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 13 mappale 1770, 1781, 1795, 1802, 1803, 1816, 1824, 1826, 1931.

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 1338 del 19/04/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 2. Annotazione n. 1340 del 19/04/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- 3. Annotazione n. 1341 del 19/04/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- 4. Annotazione n. 2417 del 05/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5. Annotazione n. 485 del 02/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 6. Annotazione n. 1213 del 05/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7. Annotazione n. 1218 del 10/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 8. Annotazione n. 1219 del 10/05/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
- 9. Annotazione n. 1508 del 27/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 10. Annotazione n. 2968 del 21/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 11. Comunicazione n. 3702 del 29/10/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 15/11/2012
(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 12. Comunicazione n. 3846 del 14/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/06/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 15/11/2012
(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 13. Comunicazione n. 1694 del 06/05/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/11/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 07/05/2020
(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- 14. Comunicazione n. 3617 del 12/10/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/09/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 31/10/2023
(Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- 15. Comunicazione n. 3852 del 06/11/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 07/11/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Nella relazione notarile si riporta: in calce a detta ipoteca risultano i seguenti annotamenti:

- frazionamento in quota del notaio del 31/03/2010 Rep. 129094/28582, all'art. Reg. Part. 1340 Reg. Gen. 13120 del 19/04/2010.

Quota n. 2 Capitale di euro 6.455.000,00 Ipoteca di Euro 12.910.000,00 grava le

seguenti unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati sez. urb. A foglio 13

mappale 2344 sub 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 37, 39,

40, 41, 42 al catasto Terreni al foglio 13 mappali 1795, 1802, 1803, 1816, 1824,

1826, 1931, oltre ad altro.

- Riduzione di somma del notaio del 16/04/2012 rep. 133644/30291, all'art. reg. part. 1218 reg. gen. 12240 del 10/05/2012, somma dovuta euro 7.000.000,00 a euro 5.205.000,00 somma dell'Ipoteca euro 14.000.000,00 a euro 10.410.000,00.

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2007 - Registro Particolare 4760 Registro Generale 25414 Pubblico ufficiale Repertorio 121486/25591 del 21/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 1339 del 19/04/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2006 - Registro Particolare 4973 Registro Generale 29274 Pubblico ufficiale Repertorio 118611/24173 del 05/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO DEBITORE, per la somma di euro 14.000.000,00 a garanzia di mutuo condizionato di euro 7.000.000,00 da

restituire in 20 anni a FAVORE di s.p.a. con sede a (CA) c.f., che elegge domicilio in viale n. CONRO srl sede Cagliari (CA) c.f., titolare della piena proprietà . Titolo: Contratto di mutuo condizionato del Notaio del 05/07/2006 rep. 118611/24173. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 13 mappali 1787, 1788, 1828, 1790, 1810, 1830, 1834.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 3415 del 21/09/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2. Annotazione n. 4315 del 27/11/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 3. Annotazione n. 4316 del 27/11/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- 4. Annotazione n. 1215 del 13/04/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 5. Annotazione n. 1216 del 13/04/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- 6. Annotazione n. 1217 del 13/04/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- 7. Annotazione n. 3568 del 27/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8. Annotazione n. 1303 del 18/05/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 9. Annotazione n. 1304 del 18/05/2012 (EROGAZIONE A SALDO)
- 10. Annotazione n. 4459 del 29/12/2017 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993)
- 11. Annotazione n. 44 del 05/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 12. Annotazione n. 741 del 13/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 13. Annotazione n. 2965 del 29/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 14. Annotazione n. 1994 del 14/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 15. Annotazione n. 255 del 28/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 16. Annotazione n. 3043 del 27/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 17. Annotazione n. 3330 del 31/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 18. Annotazione n. 4140 del 08/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 19. Comunicazione n. 1701 del 29/03/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/03/2018.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- 20. Comunicazione n. 116 del 12/01/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2020.

Cancellazione parziale eseguita in data 01/02/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- 21. Comunicazione n. 510 del 03/02/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 02/08/2021.

Cancellazione parziale eseguita in data 03/02/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Nella relazione notarile si riporta: in calce a detta ipoteca risultano i seguenti annotamenti:

- Riduzione di somma del Notaio del 28/09/2009 Rep. 127950/28110, all'art. Reg.

Part. 4315 Reg. Gen. 38319 del 27/11/2009. Somma dovuta euro 7.000.000,00 a euro 6.600.000,00. Somma dell'ipoteca euro 14.000.000,00 a euro 13.200.000,00.

- Frazionamento in quota del notaio del 16/03/2010 rep. 128978/28537, all'art. reg. part. 1216 reg. gen. 12450 del 13/04/2010.

Quota n. 2 Capitale di euro 6.600.000,00 Ipoteca di euro 13.200.000,00 grava le seguenti unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati sez. urb. A foglio 13 mappale 2330 sub. 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 26, 29, 30 e sez. urb. A foglio 13 mappale 2331 sub. 2, 3, 4, 5, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 28, 29 oltre ad altro.

- Frazionamento in quota del notaio del 16/03/2010 rep. 128978/28537, all'art. reg. part. 1217 reg. gen. 12451 del 13/04/2010.

Quota n. 3 Capitale euro 215.000,00 Ipoteca di euro 430.000,00 grava l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati sez. urb. A foglio 13 mappale 2330 sub 22;

Quota n. 5 Capitale euro 150.000,00 Ipoteca di euro 300.000,00 grava l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati sez. urb. A foglio 13 mappale 2330 sub 23;

Quota n. 6 Capitale euro 200.000,00 Ipoteca di euro 400.000,00 grava l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati sez. urb. A foglio 13 mappale 2331 sub 25

e 7;

Quota n. 7 Capitale euro 5.715.000,00 Ipoteca di euro 11.430.000,00 grava le unità immobiliari distinta al Catasto Fabbricati sez. urb. A foglio 13 mappale 2330 sub 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 23, 26, 29, 30 e sez. urb. A foglio 13 mappale 2331 sub 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 24, 28, 29;

- Riduzione di somma del Notaio del 16/04/2012 rep. 133643/30290, all'art. reg. part. 1303 reg. gen. 12959 del 18/05/2012; Somma dovuta euro 6.600.000,00 a euro 3.475.000,00. Somma dell'ipoteca euro 13.200.000,00 a euro 6.950.000,00.

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/12/2017 - Registro Particolare 27100 Registro Generale 36834 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1873 del 09/06/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA EX ART 601 Immobili siti in CAGLIARI(CA) Nota disponibile in formato elettronico.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/03/2018 - Registro Particolare 5346 Registro Generale 7049 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI - UNEP Repertorio 1388 del 02/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CAGLIARI(CA) Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 3553 del 02/11/2020 (CANCELLAZIONE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2019 - Registro Particolare 4954 Registro Generale 32886 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio

3905/2519 del 14/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
derivante da RUOLO Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO DEBITORE Nota
disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 3406 del 20/10/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2021 - Registro Particolare 5862 Registro Generale
7946 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4205 del 17/03/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in CAGLIARI(CA) Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 4811 del 28/12/2021 (CANCELLAZIONE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2022 - Registro Particolare 152 Registro Generale
182 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1965/2019 del 15/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in CAGLIARI(CA) Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 1580 del 24/03/2023 (REVOCAZIONE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2022 - Registro Particolare 1700 Registro Generale
2372 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE CIVILE
Repertorio 6 del 13/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CAGLIARI(CA) Nota disponibile in
formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1. Annotazione n. 4223 del 30/11/2022 (CANCELLAZIONE)

Inoltre sono state rilevate:

- ANNOTAZIONE CONTRO del 27/09/2003 - Registro Particolare 5779 Registro Generale 35571 Pubblico ufficiale Repertorio 15242 del 07/04/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE Nota disponibile in formato elettronico
 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1009 del 1986
- ANNOTAZIONE CONTRO del 11/12/2019 - Registro Particolare 3361 Registro Generale 35641 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 270/2017 del 17/10/2019 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Immobili siti in CAGLIARI(CA) Nota disponibile in formato elettronico
 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13273 del 2017
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/1998 - Registro Particolare 12030 Registro Generale 17892 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15872 del 15/07/1998 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in CAGLIARI(CA) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 3993 del 05/08/2004 (CANCELLAZIONE)

Si veda l'Allegato n. 30 - Documenti conservatoria.

2) -Descrizione dell'immobile:

Immagine indicato in pignoramento al punto 1: Piena Proprietà della società srl per l'intero di:

- 1. Per il Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 2, sub 3, sub 5, sub 7, sub 10, sub 11, sub 13, sub 14, sub 15, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 29, sub 30, sub 32 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;**

Consistente in vari subalterni facenti parte di un palazzo pluriplano con accesso nella via n.del Comune di Cagliari, distribuita sui seguenti livelli: interrato, terra, primo, secondo, terzo.

Tale palazzina confina a sud-ovest con la via Balaguer, a nord – ovest con la via Mercalli, a nord – est con altra ditta e sud est con il mappale 2331 della palazzina con accesso nella via n.....

Ricade nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), dal 28/11/2000 al 18/10/2023, ricadono nel QUADRO NORMATIVO 10/4 “ASSE MEDIANO”, nell’UNITÀ CARTOGRAFICA N. 1,

all'interno del COMPARTO URBANISTICO D'INTERVENTO PI 1 "PROGRAMMA INTEGRATO M.....", in AREA DI PARTICOLARE ATTENZIONE NELLA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO.

Ricade nel "PROGRAMMA INTEGRATO EX L.R. 29.04.1994, N. 16 RELATIVO ALLE AREE DEGRADATE COMPRESSE TRA IL QUARTIERE DI GENNERUXI, L'ASSE MEDIANO DI SCORRIMENTO E LA VIA MERCALLI – DITTE SOC. M..... S.R.L. ED", approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 27/07/2004, Atto di Convenzione del 31.03.2006 Repertorio n. 117129, raccolta n. 23814, e variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 16/11/2010. In particolare, le particelle ricadono nel COMPARTO B LOTTO 4A.

L'Immobile ricadente al Foglio A/13 **Mapp. 2330 Lotto 4A** fu edificato con Concessione Edilizia n. 836/2006 C del 28.07.2006 rilasciata alla Srl. **Non è presente agli atti il nullaosta paesaggistico** rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Non è presente agli atti alcuna documentazione riconducibile alla soprintendenza archeologica. È presente agli atti la denuncia delle opere in Cemento Armato delle opere della C.E. 836/2006 C e 835/2006 C (immobili 4A e 4B) avente prot. RAS 4815 del 12/03/2007. Vi è indicato Collaudo Statico prot. 35991 del 16/09/2009. (Si veda Allegato 3).

2. Per il Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 4, sub 5, sub 7, sub 13, sub 14, sub 15, sub 19, sub 20, sub 25, sub 28, sub 30 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;

Consistente in vari subalterni facenti parte di un palazzo pluripiano con accesso nella via n.del Comune di Cagliari, distribuita sui seguenti livelli: interrato, terra, primo, secondo, terzo.

Tale palazzina confina a sud-ovest con la via, a nord – ovest con il mappale 2330 di cui sopra, a nord –est con altra ditta e sud est con altra ditta.

Ricade nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), dal 28/11/2000 al 18/10/2023, ricadono nel QUADRO NORMATIVO 10/4 "ASSE MEDIANO", nell'UNITÀ CARTOGRAFICA N. 1,

all'interno del COMPARTO URBANISTICO D'INTERVENTO PI 1 "PROGRAMMA INTEGRATO M.....", in AREA DI PARTICOLARE ATTENZIONE NELLA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO.

Ricade nel "PROGRAMMA INTEGRATO EX L.R. 29.04.1994, N. 16 RELATIVO ALLE AREE DEGRADATE COMPRESSE TRA IL QUARTIERE DI GENNERUXI, L'ASSE MEDIANO DI SCORRIMENTO E LA VIA MERCALLI - DITTE SOC. M.... S.R.L. E.....", approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 27/07/2004, Atto di Convenzione del 31.03.2006 Repertorio n. 117129, raccolta n. 23814, e variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 16/11/2010. In particolare, le particelle ricadono nel COMPARTO B LOTTO 4B.

L'Immobile ricadente al Foglio A/13 **Mapp. 2331 Lotto 4B** fu edificato con Concessione Edilizia n. 835/2006 C del 28.07.2006 rilasciata alla Srl. **Non è presente agli atti il nullaosta paesaggistico** rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Non è presente agli atti alcuna documentazione riconducibile alla soprintendenza archeologica. È presente agli atti la denuncia delle opere in Cemento Armato delle opere della C.E. 836/2006 C e 835/2006 C (immobili 4A e 4B) avente prot. RAS 4815 del 12/03/2007. Vi è indicato Collaudo Statico prot. 35991 del 16/09/2009. (Si veda Allegato 4).

3. Per il Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 2, sub 3, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 23, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 37, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;

Consistente in vari subalterni facenti parte di un palazzo pluripiano con accesso nella vian.del Comune di Cagliari, distribuita sui seguenti livelli: interrato, terra, primo, secondo, terzo.

Tale palazzina confina a sud-est con la via Madre Anna del Gesù, a nord - est con la via Balaguer, a nord - ovest con altra ditta e a sud ovest con altra ditta.

Ricade nel QUADRO NORMATIVO 10/4 "ASSE MEDIANO", nell'UNITA' CARTOGRAFICA N. 1, all'interno del COMPARTO URBANISTICO PI 1 "PROGRAMMA INTEGRATO M.....", in

“AREA DI PARTICOLARE ATTENZIONE” NELLA CARTA DEL ISCHIO ARCHEOLOGICO, (“Programma Integrato ex L.R. 29.04.1994, n. 16 relativo alle aree degradate comprese tra il quartiere di Genneruxi, l’Asse Mediano di scorrimento e la Via Mercalli – ditte Soc. M.... S.r.l. e.....”). Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 27.07.2004, Atto di Convenzione del 31.03.2006 Repertorio n. 117129, Raccolta n. 23814 e variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 16/11/2010). In particolare, le particelle ricadono nel COMPARTO B LOTTO 2B.

L’Immobile ricadente al Foglio A/13 **Mapp. 2344 Lotto 2B** fu edificato con Concessione Edilizia n. 837/2006 C del 28.07.2006 rilasciata alla Srl e successivo completamento in variante non essenziale con Autorizzazione n. 174/2012 A. **Non è presente agli atti il nullaosta paesaggistico** rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Non è presente agli atti alcuna documentazione riconducibile alla soprintendenza archeologica. È stato rinvenuto agli atti il collaudo delle opere in Cemento Armato ,riferito ai mappali 1770 e 1781 nella situazione ante mappale 2344 (allegato 12). È presente la comunicazione di fine lavori del direttore dei lavori. (Si veda Allegato 5).

4. Per il Foglio A/13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;

Consistente in un lotto diviso in mappali identificati ciascuno dai mappali sopra elencati, nel quale sono siti 6 edifici residenziali indipendenti, con accesso dalla via civici dal al con un ingresso carrabile e uno pedonale per ciascuno. Confinano a nord – ovest con la via Balaguer, con nord – est con altra ditta, a sud – est e a sud – ovest con altra ditta.

Ricadono nel QUADRO NORMATIVO 10/4 “ASSE MEDIANO”, nell’UNITA’ CARTOGRAFICA N. 1, all’interno del COMPARTO URBANISTICO PI 1 “PROGRAMMA INTEGRATO M....”, in “AREA DI PARTICOLARE ATTENZIONE” NELLA CARTA DEL ISCHIO ARCHEOLOGICO, (“Programma Integrato ex L.R. 29.04.1994, n. 16 relativo alle aree degradate comprese tra il quartiere di Genneruxi, l’Asse Mediano di scorrimento e la Via Mercalli –

ditte Soc. M.... S.r.l. ed". Approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 27.07.2004, Atto di Convenzione del 31.03.2006 Repertorio n. 117129, Raccolta n. 23814 e variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 16/11/2010).

In particolare, le particelle ricadono nel COMPARTO B LOTTO 8.

I mappali 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 ricadono nella fascia di 150 m del Canale Terramaini (ex Riu Saliu), normata dagli artt. 8, 17, 18 delle NTA del PPR.

Gli Immobili ricadenti al Foglio A/13 **Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 Lotto 8** furono edificati con Concessione Edilizia n. 1168/2007C del 08.11.2007 rilasciata alla Srl. **Non è presente agli atti il nullaosta paesaggistico** rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Non è presente agli atti alcuna documentazione riconducibile alla soprintendenza archeologica. Non è presente agli atti la denuncia delle opere in Cemento Armato. (Si veda Allegato 6).

Si fa presente che i Mappali 2344, 2330, 2331, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 ricadono:

1. **Ambito di Paesaggio n°1** del vigente "Piano Paesaggistico Regionale 1° Ambito Omogeneo (Area Costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n° 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. del 08/09/2006;
2. **Dalla data 18 maggio 2006 (data di adozione del P.P.R) alla data 22 aprile 2015:** è presente la **fascia dei 300 m** dalla linea di battigia della zona umida per effetto dell'art. 17, comma 3, lett. g) delle NTA del PPR;
3. **Dalla data 23 aprile 2015 alla data 17 gennaio 2021: non è più presente la fascia dei 300 m** dalla linea di battigia della zona umida per effetto dell'art. 27, comma 1 della L.R. 8/2015 «comma 1. – Sono beni paesaggistici le zone umide di cui all'articolo 17, comma 3, lettera g) delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, individuate e rappresentate nella cartografia di piano nella loro dimensione spaziale. Il vincolo paesaggistico non si estende, oltre il perimetro individuato, alla fascia di tutela dei 300 metri dalla linea di battigia, riferita ai soli laghi naturali e invasi artificiali»;

4. **Dalla data 18 gennaio 2021 alla data del 18 ottobre 2023:** l'articolo 27 della L.R. 8/2015

è stato abrogato dall'articolo 28, comma 1, della L.R. 18 gennaio 2021, n. 1 (pubblicata nel Buras n.5 del 19/01/2021): «Art. 28 Abrogazione dell'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 2015, comma 1. L'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 2015 è abrogato».

L'art. 28 della Legge Regionale n. 1 del 18.01.2021 (pubblicata nel Buras n.5 del 19/01/2021) prevede che: **“tutti i mappali ricadono nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia dello Stagno di Molentargius e, pertanto, sono soggetti alle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 3bis dell'art. 28 - Disposizioni di salvaguardia delle zone umide - della Legge Regionale n. 1 del 18.01.2021. In particolare, tali beni rappresentano beni paesaggistici oggetto di conservazione e tutela per l'intera fascia di 300 metri dalla linea di battigia a prescindere dalle perimetrazioni operate sulle relative cartografie in misura inferiore”**.

5. **Dalla data 18 maggio 2006 (data di adozione del P.P.R) alla data del 18 ottobre 2023**

(data CDU): è presente **la fascia dei 150 m** dalla fascia dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per effetto dell'art. 17, comma 3, lett. h) delle NTA del PPR. I mappali 2331, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 ricadono inoltre nella fascia di 150 m dal Canale Terramaini (ex Riu Saliu) normata dagli art. 8, 17, 18 delle NTA del PPR.

6. Tutti i mappali inoltre ricadono in aree individuate come Oasi Permanenti di Protezione Faunistica e in siti individuati come non idonei all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Sul **Foglio A/13 Mapp. 2330** vi è edificato un palazzo pluripiano (detto 4A, distinguibile dal colore blu dei parapetti dei balconi e delle piastrelle presenti come decoro in facciata).

Il piano interrato è adibito a box auto e cantine ed è accessibile dalla strada tramite rampa carrabile oppure dalle scale interne al vano scala o tramite ascensore.

Come si evince dall'elaborato planimetrico (allegato 17) vi troviamo il sub 2, il sub 3, il sub 5, il sub 7, il sub 10, il sub 11, il sub 13, il sub 14 e il sub 15 oltre il sub 17 che troviamo al piano terra e interrato.

Al piano terra è possibile accedere tramite ingresso pedonale posto nella via al civico Superato tale ingresso è possibile percorrere una rampa pedonale e trovare un vano scala a destra e uno a sinistra. Dal vano scala sulla destra è possibile accedere al sub 17 e 20. Nello stesso vano scala, superati i piani primo e secondo è possibile accedere al piano terzo dove troviamo il sub 30, mentre è possibile accedere al sub 29 al piano terzo attraverso l'altro vano scala posto sulla sinistra dell'ingresso pedonale sulla strada.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile utilizzare l'ascensore.

Il **sub 2** trattasi di box auto chiuso in autorimessa collettiva con una porta basculante in metallo avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 61,25 mq x 45% = 27,56 mq. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 3** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a 28,14 circa mq x 45% = 12,66 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 3,20 m circa.

Il **sub 5** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 24,20 mq x 45% = 10,89 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 3,20 m circa.

Il **sub 7** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 21,41 mq x 45% = 9,63 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 3,20 m circa.

Il **sub 10** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 26,38 mq x 45% = 11,87 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 3,20 m circa.

Il **sub 11** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 28,00 mq x 45% = 12,60 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 3,20 m circa.

Il **sub 13** trattasi di cantina, chiudibile con porta metallica, avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 8,21 mq x 35% = 2,87 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 14** trattasi di cantina, chiudibile con porta metallica, avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 7,93 mq x 35% = 2,77 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 15** trattasi di cantina, chiudibile con porta metallica, avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 8,21 mq x 35% = 2,87 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 18** trattasi di posto auto scoperto di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 17,40 mq x 20% = 3,48 mq. Posizionato all'esterno della palazzina, accessibile direttamente dalla via Balaguer, con pavimentazione esterna tipo piastrelle di cemento per esterni. Si affacciano ad esso gli infissi del vano scala e degli armadi probabilmente dei contatori utenze idriche ed elettriche (non è stato possibile aprirli). Vi è inoltre una catena che lo delimita fronte strada.

Il **sub 19** trattasi di posto auto scoperto di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 17,40 mq x 20% = 3,48 mq. Posizionato all'esterno della palazzina, accessibile direttamente dalla via Balaguer, con pavimentazione esterna tipo piastrelle di cemento per esterni. Si affacciano ad esso gli infissi del vano scala e degli armadi probabilmente dei contatori utenze idriche ed elettriche (non è stato possibile aprirli). Vi è inoltre una catena che lo delimita fronte strada.

Il **sub 17** trattasi di appartamento di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 68,90 mq al Piano Terra x 100% = 68,90 mq + locale di sgombero al piano interrato pari a circa 63,10 mq x 60% = 37,86 mq, oltre a balcone pari a circa 54 mq avente una superficie commerciale (25 mq x 25% + 29 mq x 10%) = 9,15 mq e un cortile pari a circa 54 mq una superficie

commerciale (25 mq x 10% + 29 mq x 2%) = 3,08 mq per un totale di circa 118,99 mq. Il Locale di sgombero al piano interrato è accessibile tramite una scala interna all'unità. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sul sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in discrete condizioni.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:
 - le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. La parete nel soggiorno-pranzo adibita ad angolo cottura non è piastrellata. Vi sono delle scale interne tramite le quali si accede al locale di sgombero nel interrato. Pavimenti in legno negli ambienti al piano terra e piastrelle nell' interrato. Nel bagno le pareti sono piastrellate in gres porcellanato di colore chiaro con posa ortogonale e bordo alto di colore verde scuro e tinteggiate bianco nella parte alta. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco;
 - Le porte interne sono in legno e di colore bianco.
 - È presente un disimpegno di separazione tra il soggiorno – pranzo, il bagno e due camere da letto.
 - L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo e piatto doccia, un bidet. Il bagno è dotato di finestra apribile. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.
 - Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.
 - L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.
 - È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- Gli interni si presentano in generale in discreto stato di conservazione anche se vi sono delle tracce di umidità di risalita nelle pareti evidenti soprattutto nel piano interrato.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al balcone tramite le portefinestre del soggiorno e della camera; tramite degli scalini è possibile accedere al cortile,
- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e tracce di umidità di risalita nelle pareti e infiltrazioni nel soffitto. Il parapetto metallico del balcone necessita di manutenzione come anche la recinzione fronte strada.
- Il cortile necessita di ripulitura e manutenzione. La fitta e disordinata vegetazione non ha reso possibile constatare se fossero presenti eventuali rifiuti sparsi.

Il **sub 20** trattasi di appartamento adiacente al sub 17, di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa pari a circa $73,46 \text{ mq}$ al Piano Terra $\times 100\% = 73,46 \text{ mq}$, oltre a balcone pari a circa $6,59 \text{ mq}$ avente una superficie commerciale pari a circa $6,59 \times 25\% = 1,65 \text{ mq}$, un loggiato avente una superficie lorda di circa $29,16 \text{ mq}$ la cui superficie commerciale è pari a circa $(25 \text{ mq} \times 35\% + 4,16 \text{ mq} \times 10\%) = 9,16 \text{ mq}$ e un cortile pari a circa $129,45 \text{ mq}$ una superficie commerciale $(25 \text{ mq} \times 10\% + 104,45 \text{ mq} \times 2\%) = 4,59 \text{ mq}$ per un totale di circa $88,86 \text{ mq}$. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in sufficienti condizioni.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. La parete nel soggiorno-pranzo adibita ad angolo cottura non è piastrellata. Pavimenti in legno negli ambienti. Nel bagno le pareti sono piastrellate in gres porcellanato di colore chiaro con posa ortogonale e bordo alto di colore marrone e tinteggiate bianco nella parte alta. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco;
- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.

- È presente un disimpegno di separazione tra il soggiorno – pranzo, il bagno e due camere da letto.

- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca da bagno. Il bagno è dotato di finestra apribile. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.

- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.

- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- Gli interni si presentano in generale in sufficiente stato di conservazione.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al balcone tramite la portafinestra del soggiorno; tramite degli scalini è possibile accedere al loggiato,

- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e tracce di umidità di risalita nelle pareti e infiltrazioni nel soffitto. Il parapetto metallico del balcone necessita di manutenzione.

- Il cortile necessita di ripulitura e manutenzione. Vi sono dei grossi lucernari dell'interrato che necessitano di manutenzione. Occorrerà valutarne e stabilirne le competenze con i condomini come per la guaina bituminosa a pavimento che necessita di manutenzione straordinaria.

Il sub 29 trattasi di appartamento al piano terzo (attico) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa pari a circa 141,49 mq al Piano Terzo x 100% = 141,49 mq, oltre a una ampia terrazza pari a circa 191,56 mq con una superficie commerciale (25 mq x 40% + 166,56 mq x 10%)

= 26,66 mq per un totale di circa 168,15 mq. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in buone condizioni, ma necessita di alcune opere minori di completamento.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. È presente una cucina abitabile le cui pareti sono in intonaco grezzo in attesa di essere piastrellate. I pavimenti del soggiorno sono in piastrelle di colore chiaro e di formato rettangolare della stessa tipologia della cucina mentre sono in legno negli ambienti rimanenti, i due bagni, il disimpegno e le tre camere. Una camera è dotata di bagno esclusivo.
- Nel bagno comune le pareti sono piastrellate di colore chiaro nella parte alta e verdone scuro nella parte bassa con posa ortogonale e bordo alto di colore scuro e tinteggiate bianco nella parte alta. La parte di parete della doccia è rifinita con piastrelle mosaico di colore verde scuro. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco; vi è una porta finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una doccia..
- Nel bagno esclusivo le pareti sono piastrellate di colore rosa con sfumature e disegno nel bordo alto in tonalità poco più scura. Il resto della parete è tinteggiata bianca. Vi è una finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca..
- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.
- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.

- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Mancano inoltre i corpi illuminanti.
- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.
- Gli interni si presentano in generale in buono stato di conservazione.
- **Descrizione degli esterni.**
 - È possibile accedere al terrazzo tramite la porta finestre del soggiorno, delle camere, del bagno e della cucina.
 - le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e tracce di umidità nelle pareti e infiltrazioni nel soffitto. Il parapetto metallico della terrazza necessita di manutenzione.

Il **sub 30** trattasi di appartamento al piano terzo (attico) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa pari a circa 141,49 mq al Piano Terzo x 100% = 141,49 mq, oltre a una ampia terrazza pari a circa 191,56 mq con una superficie commerciale (25 mq x 40% + 166,56 mq x 10%) = 26,66 mq per un totale di circa 168,15 mq. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in buone condizioni, ma necessita di alcune opere minori di completamento.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:
 - le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. È presente una cucina abitabile le cui pareti sono in intonaco grezzo in attesa di essere piastrellate. I pavimenti del soggiorno sono in piastrelle di colore chiaro e di formato rettangolare della stessa tipologia della cucina mentre sono in legno negli ambienti rimanenti, i due bagni, il disimpegno e le tre camere. Una camera è dotata di bagno esclusivo.
 - Nel bagno comune le pareti sono piastrellate di colore rosa con torellino scuro nella parte alta con posa ortogonale e tinteggiate bianco nella parte alta. La parte di parete della

doccia è rifinita con piastrelle mosaico di colore rosa in tonalità con il resto. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco; vi è una porta finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una doccia..

- Nel bagno esclusivo le pareti sono piastrellate di colore chiaro e disegno e torelo nel bordo altro in tonalità sul verde scuro. Il resto della parete è tinteggiata bianca. Vi è una finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca.
- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.
- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Mancano inoltre i corpi illuminanti.
- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- Gli interni si presentano in generale in buono stato di conservazione.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al terrazzo tramite le porta finestre del soggiorno, delle camere, del bagno e della cucina.
- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e tracce di umidità nelle pareti e infiltrazioni nel soffitto. Il parapetto metallico della terrazza necessita di manutenzione.

Il sub 32 è area urbana. L'immobile predecessore è la particella 1788 ente urbano al catasto terreni di mq 728, nasce dal frazionamento n. 259030 del 02/09/2004 che trova corrispondenza al catasto fabbricati con la particella 1788 di 728 mq nata come recupero di area urbana con pratica n. 374881

del 10/07/2008. Nel catasto terreni viene soppressa la particella 1788 con tipo mappale del 12/05/2009 n. 107981 e accorpata alla particella 2330 (passando prima per la particella 2324).

Successivamente al tipo mappale 107981 è stata presentata la pratica DOCFA in cui si è costituita la consistenza del mappale 2330 al catasto fabbricati, espressa con in sub, riscontrabile nell'elaborato planimetrico del 2009 prot. 107981 e successivi aggiornamenti. Il sub 32 è stato inserito erroneamente nel 2015 tramite bonifica di identificativo catastale, ma non trova collocazione nell'attuale elaborato planimetrico.

Sul **Foglio A/13 Mapp. 2331** vi è edificato un palazzo pluriplano (detto 4B, distinguibile dal colore giallo dei parapetti dei balconi e delle piastrelle presenti come decoro in facciata).

Il piano interrato è adibito a box auto e cantine ed è accessibile dalla strada tramite rampa carrabile oppure dalle scale interne al vano scala o tramite ascensore.

Come si evince dall'elaborato planimetrico (allegato 18) troviamo il sub 4, il sub 5, il sub 7, il sub 13, il sub 14 e il sub 15 nel piano interrato.

Al piano terra è possibile accedere tramite ingresso pedonale posto nella via al civico

Superato tale ingresso è possibile percorrere una rampa pedonale e trovare un vano scala a destra e

uno a sinistra. Dal vano scala sulla destra è possibile raggiungere il piano secondo dove troviamo il sub 25, mentre dall'altro vano scala è possibile accedere al sub 28 posto al piano terzo.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile utilizzare l'ascensore.

Il **sub 4** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a $27,31 \text{ mq} \times 45\% = 12,29 \text{ mq}$. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 3,20 m circa.

Il **sub 5** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa $24,24 \text{ mq} \times 45\% = 10,91 \text{ mq}$. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 3,20 m circa.

Il **sub 7** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 24,90 mq x 45% = 11,21 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 3,20 m circa.

Il **sub 13** trattasi di cantina, chiudibile con porta metallica, avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 5,86 mq x 35% = 2,05 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 14** trattasi di cantina, chiudibile con porta metallica, avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 5,86 mq x 35% = 2,05 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 15** trattasi di cantina, chiudibile con porta metallica, avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 5,86 mq x 35% = 2,05 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 19** trattasi di posto auto scoperto di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 17,70 mq x 20% = 3,54 mq. Posizionato all'esterno della palazzina, accessibile direttamente dalla via Balaguer, con pavimentazione esterna tipo piastrelle di cemento per esterni. Si affacciano ad esso gli infissi del vano scala e degli armadi probabilmente dei contatori utenze idriche ed elettriche (non è stato possibile aprirli).

Il **sub 20** trattasi di posto auto scoperto di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 17,70 mq x 20% = 3,54 mq. Posizionato all'esterno della palazzina, accessibile direttamente dalla via Balaguer, con pavimentazione esterna tipo piastrelle di cemento per esterni. Si affacciano ad esso gli infissi del vano scala e degli armadi probabilmente dei contatori utenze idriche ed elettriche (non è stato possibile aprirli).

Il **sub 25** trattasi di appartamento di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 132,00 mq al Piano Secondo x 100% = 132,00 mq oltre a terrazza pari a circa 115 mq avente una superficie commerciale (25 mq x 35% + 90 mq x 10%) = 17,75 mq per un totale di circa 149,75

mq. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sul disimpegno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in buone condizioni.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. La parete nel soggiorno-pranzo adibita ad angolo cottura è piastrellata a mezza altezza. Pavimenti in gres di colore chiaro. Nei bagni il pavimento è piastrellato come nel resto della casa e le pareti sono piastrellate in gres porcellanato di colore scuro a mezza parete con posa ortogonale e tinteggiate bianco nella parte alta. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco;
- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.
- È presente un disimpegno di separazione tra il soggiorno – pranzo, il bagno e le tre camere, di cui una con bagno dedicato.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo e piatto doccia, un bidet nel bagno comune e un wc, un lavabo e vasca, un bidet nel bagno dedicato. Entrambi i bagni sono dotati di finestra apribile.
- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico.
- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori presumibilmente funzionanti come riferito dagli abitanti.
- Gli interni si presentano in generale in buono stato di conservazione.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al terrazzo tramite le portefinestre del soggiorno e delle camere;
- le pareti esterne necessitano di ordinaria manutenzione,
- Il parapetto metallico del balcone necessita di ordinaria manutenzione;

Il **sub 28** trattasi di appartamento al piano terzo (attico) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa pari a circa 148,79 mq al Piano Terzo x 100% = 148,79 mq, oltre a una ampia terrazza pari a circa 187,00 mq con una superficie commerciale (25 mq x 40% + 162,00 mq x 10%) = 26,20 mq per un totale di circa 174,99 mq. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in buone condizioni, ma necessita di alcune opere minori di completamento.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. È presente una cucina abitabile le cui pareti sono in intonaco grezzo in attesa di essere piastrellate. I pavimenti del soggiorno sono in piastrelle di colore chiaro e di formato rettangolare della stessa tipologia della cucina mentre sono in legno negli ambienti rimanenti, i due bagni, il disimpegno e le tre camere. Una camera è dotata di bagno esclusivo.
- Nel bagno comune le pareti sono piastrellate bicolore, chiaro nella parte alta e scuro nella parte bassa con torelo scuro nel bordo superiore, con posa ortogonale e tinteggiate nella parte alta. La parte di parete della doccia è rifinita con piastrelle mosaico di colore verde scuro in tonalità con il resto. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco; vi è una porta finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una doccia..
- Nel bagno esclusivo le pareti sono piastrellate di colore chiaro e disegno nella parte alta centrale e alta in tonalità sul rosa. Il resto della parete è tinteggiata bianca. Vi è una finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca.
- Le porte interne sono in legno e di colore bianco. Non sono presenti in ogni ambiente, in alcuni vi sono solo i controtelai.

- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.
- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Mancano inoltre i corpi illuminanti.
- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.
- Gli interni si presentano in generale in buono stato di conservazione.
- **Descrizione degli esterni.**
 - È possibile accedere al terrazzo tramite le porte finestra del soggiorno, delle camere, del bagno e della cucina.
 - le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e tracce di umidità nelle pareti e infiltrazioni nel soffitto. Il parapetto metallico della terrazza necessita di manutenzione.

Il **sub 30** è area urbana. L'immobile predecessore è la particella 1790 ente urbano al catasto terreni di mq 691, nasce dal frazionamento n. 259030 del 02/09/2004 che trova corrispondenza al catasto fabbricati con la particella 1790 di 6911 mq nata come recupero di area urbana con pratica n. 374881 del 10/07/2008. Nel catasto terreni viene soppressa la particella 1790 con tipo mappale del 12/05/2009 n. 107981 e accorpata alla particella 2330 (passando prima per la particella 2327). Successivamente al tipo mappale 107981 è stata presentata la pratica DOCFA in cui si è costituita la consistenza del mappale 2331 al catasto fabbricati, espressa con in sub, riscontrabile nell'elaborato planimetrico del 2009 prot. 107981. Il sub 32 è stato inserito erroneamente nel 2015 tramite bonifica di identificativo catastale, ma non trova collocazione nell'attuale elaborato planimetrico.

Sul **Foglio A/13 Mapp. 2344** vi è edificato un palazzo pluriplano (detto 2B, distinguibile dal colore verde pistacchio dei parapetti dei balconi e in prevalenza in facciata).

Il piano interrato è adibito a box auto e cantine ed è accessibile dalla strada tramite rampa carrabile oppure dalle scale interne al vano scala o tramite ascensore.

Come si evince dall'elaborato planimetrico (allegato 19) nel piano interrato troviamo il sub 2, il sub 3, il sub 11, il sub 12, il sub 13, il sub 14 e il sub 18 e le cantine dei sub 24 e 23.

Al piano terra è possibile accedere tramite ingresso pedonale posto nella via Madre Anna del Gesù al civico Superato tale ingresso è possibile percorrere una rampa pedonale e trovare un vano scala a destra e uno a sinistra. Dal vano scala sulla destra è possibile raggiungere il piano terra dove troviamo il sub 24, al piano secondo dove troviamo i sub 39 e 40, e al piano terzo dove troviamo il sub 42, mentre accedendo dall'altro vano scala è possibile raggiungere i sub 28 e 23 al piano terra, il sub 37 al piano secondo e il sub 41 al piano terzo.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile utilizzare l'ascensore.

Il **sub 2** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a $37,00 \text{ circa mq} \times 45\% = 16,65 \text{ mq}$. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 3** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a $\text{circa } 27,00 \text{ mq} \times 45\% = 12,60 \text{ mq}$. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 11** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a $\text{circa } 28,28 \text{ mq} \times 45\% = 12,73 \text{ mq}$. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 12** trattasi di box auto aperto in autorimessa collettiva con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a $\text{circa } 28,64 \text{ mq} \times 45\% = 12,88 \text{ mq}$. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 14**, posto auto coperto che risulta associato al sub 39 nella pratica SUAP di ampliamento del sub 39 CU 9289/2013, con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 18 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 13** posto auto coperto con superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 16 mq x 45% = 7,2 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 15** trattasi di cantina, chiudibile con porta metallica, avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 9,18 mq x 35% = 3,21 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 16** trattasi di cantina, chiudibile con porta metallica, avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 9,18 mq x 35% = 3,21 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa

Il **sub 17** trattasi di cantina, chiudibile con porta metallica, avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 9,48 mq x 35% = 3,21 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa

Il **sub 18** trattasi di cantina, chiudibile con porta metallica, avente superficie commerciale lorda allo stato di fatto, muri compresi, pari a circa 6,51 mq x 35% = 2,28 mq. Risulta intonacato al civile e tinteggiato bianco con illuminazione. Altezza interna 2,40 m circa.

Il **sub 25** trattasi di posto auto scoperto di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 12,80 mq x 20% = 2,56 mq. Posizionato all'esterno della palazzina, accessibile direttamente dalla via Madre Anna del Gesù, con pavimentazione esterna tipo piastrelle di cemento per esterni.

Si affacciano ad esso gli infissi del vano scala e degli armadi probabilmente dei contatori utenze idriche ed elettriche (non è stato possibile aprirli).

Il **sub 26** trattasi di posto auto scoperto di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 12,80 mq x 20% = 2,56 mq. Posizionato all'esterno della palazzina, accessibile direttamente

dalla via Madre Anna del Gesù, con pavimentazione esterna tipo piastrelle di cemento per esterni.

Si affacciano ad esso gli infissi del vano scala e degli armadi probabilmente dei contatori utenze idriche ed elettriche (non è stato possibile aprirli).

Il **sub 27** trattasi di posto auto scoperto di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa $18,90 \text{ mq} \times 20\% = 3,78 \text{ mq}$. Posizionato all'esterno della palazzina, accessibile direttamente dalla via Madre Anna del Gesù, con pavimentazione esterna tipo piastrelle di cemento per esterni.

Si affacciano ad esso gli infissi del vano scala e degli armadi probabilmente dei contatori utenze idriche ed elettriche (non è stato possibile aprirli).

Il **sub 23** trattasi di appartamento di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa $69,13 \text{ mq}$ al Piano Terra $\times 100\% = 69,13 \text{ mq}$ + locale di sgombero al piano interrato pari a circa $61,52 \text{ mq} \times 60\% = 36,91 \text{ mq}$, oltre a balcone pari a circa $45,16 \text{ mq}$ avente una superficie commerciale $(25 \text{ mq} \times 25\% + 20,29 \text{ mq} \times 10\%) = 8,27 \text{ mq}$ e un cortile pari a circa $74,47 \text{ mq}$ una superficie commerciale $(25 \text{ mq} \times 10\% + 49,47 \text{ mq} \times 2\%) = 3,49 \text{ mq}$ per un totale di circa 117,80 mq. Il Locale di sgombero al piano interrato dovrebbe essere accessibile tramite una scala interna all'unità, non presente, oltre che dalla porta che nel piano interrato ha diretto accesso dal vano scala.

I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sul sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in sufficienti condizioni e necessita di una manutenzione straordinaria.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:
 - le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. La parete nel soggiorno-pranzo adibita ad angolo cottura non è piastrellata. Vi è un'apertura nel solaio attraverso il quale tramite l'installazione di opportune scale interne (non presenti al momento del sopralluogo) si accede al locale di sgombero nel interrato. Pavimenti in legno negli ambienti al piano terra. Nel bagno le pareti sono piastrellate in gres porcellanato di color mattone con battiscopa scuro, posa ortogonale e

ASTE GIUDIZIARIE®
torello scuro sovrastante, tinteggiate bianco nella parte alta. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco;

- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.
- È presente un disimpegno di separazione tra il soggiorno – pranzo, il bagno e due camere da letto.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo e piatto doccia, un bidet. Il bagno è dotato di finestra apribile. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.

- Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento, inoltre non sono presenti corpi illuminanti.
- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

ASTE GIUDIZIARIE®
- Gli interni si presentano in generale in sufficiente stato di conservazione anche se vi sono delle tracce di umidità di risalita nelle pareti soprattutto evidenti nel piano interrato.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al balcone tramite le portefinestre del soggiorno e della camera; tramite degli scalini è possibile accedere al cortile,
- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e tracce di umidità di risalita nelle pareti. Il parapetto metallico del balcone necessita di manutenzione come anche la recinzione fronte strada.

ASTE GIUDIZIARIE®
- Il cortile necessita di ripulitura e manutenzione. La fitta e disordinata vegetazione non ha reso possibile constatare se fossero presenti eventuali rifiuti sparsi.

Il **sub 24** trattasi di appartamento di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 68,90 mq al Piano Terra x 100% = 68,90 mq + locale di sgombero al piano interrato pari a circa 61,52 mq x 60% = 36,91 mq, oltre a balcone pari a circa 45,29 mq avente una superficie commerciale (25 mq x 25% + 20,29 mq x 10%) = 8,28 mq e un cortile pari a circa 106 mq una superficie commerciale (25 mq x 10% + 81 mq x 2%) = 4,12 mq per un totale di circa 118,21 mq.

Il Locale di sgombero al piano interrato dovrebbe essere accessibile tramite una scala interna all'unità, non presente, oltre che dalla porta che nel piano interrato ha diretto accesso dal vano scala.

I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sul sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in sufficienti condizioni e necessita di una manutenzione straordinaria.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. La parete nel soggiorno-pranzo adibita ad angolo cottura non è piastrellata. Vi è un'apertura nel solaio attraverso il quale tramite l'installazione di opportune scale interne (non presenti al momento del sopralluogo) si accede al locale di sgombero nel interrato (al quale non è stato possibile accedere). Pavimenti in legno negli ambienti al piano terra. Nel bagno le pareti sono piastrellate in gres porcellanato di colore scuro nella parte basse e sul color mattone nella parte alta, con posa ortogonale e torello scuro sovrastante, tinteggiate bianco nella parte alta. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco;
- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.
- È presente un disimpegno di separazione tra il soggiorno – pranzo, il bagno e due camere da letto.

- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo e piatto

doccia, un bidet. Il bagno è dotato di finestra apribile. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.

- Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento, inoltre non sono presenti corpi illuminanti.
- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.
- Gli interni si presentano in generale in sufficiente stato di conservazione.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al balcone tramite le portefinestre del soggiorno e della camera; tramite degli scalini è possibile accedere al cortile,
- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili punti con distacco di intonaco e tracce di umidità di risalita nelle pareti. Il parapetto metallico del balcone necessita di manutenzione come anche la recinzione fronte strada.
- Il cortile necessita di ripulitura e manutenzione. La fitta e disordinata vegetazione non ha reso possibile constatare se fossero presenti eventuali rifiuti sparsi.

Il **sub 28** trattasi di appartamento di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 82,95 mq al Piano Terra x 100% = 82,95 mq oltre a loggiato pari a circa 82,00 mq avente una superficie commerciale (25 mq x 35% + 57 mq x 10%) = 14,45 mq e un cortile pari a circa 82,24 mq una superficie commerciale (25 mq x 10% + 57,24 mq x 2%) = 3,64 mq per un totale di circa 101,04 mq. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sul sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in non sufficienti condizioni e necessita di una manutenzione straordinaria/ ristrutturazione (non si conosce lo stato del solaio a causa delle infiltrazioni, pertanto verrà fatta una stima solo per interventi sulle finiture).

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. La parete nel soggiorno-pranzo adibita ad angolo cottura non è piastrellata. Pavimenti in legno negli ambienti compromessi soprattutto nel soggiorno dall'umidità di risalita e infiltrazioni d'acqua. Vi sono due bagni, uno comune e uno dedicato interno ad una camera dotato di finestra. Nel bagno le pareti sono piastrellate in gres porcellanato di colore rosa con bordo sul color mattone nella parte bassa, con posa ortogonale e torelo color mattone sovrastante, tinteggiate bianco nella parte alta. Nel bagno dedicato le pareti sono piastrellate di colore chiaro con torelo scuro sovrastante, posa ortogonale, tinteggiate bianco nella parte alta. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco.

- Le porte interne non sono presenti.
- È presente un disimpegno di separazione tra il soggiorno – pranzo, il bagno e due camere da letto.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti nel bagno comune sono un wc, un lavabo e piatto doccia, un bidet. I sanitari presenti nel bagno dedicato sono un wc, un lavabo e vasca, un bidet. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.
- Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento, inoltre non sono presenti corpi illuminanti.
- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- Gli interni si presentano in generale in un non sufficiente stato di conservazione. È presente infatti una cospicua umidità di risalita diffusa e infiltrazioni che, oltre ad aver compromesso le finiture, allo stato attuale rendono invivibili gli ambienti.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al loggiato tramite la portafinestra del soggiorno e della camera; tramite degli scalini è possibile accedere al cortile,
- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e tracce di umidità di risalita nelle pareti. Il parapetto metallico del balcone necessita di manutenzione come anche la recinzione fronte strada.
- Per verificare delle perdite sulle tubazioni di scarico sono stati fatti degli interventi sulle murature che non sono state ripristinate.
- Il cortile necessita di manutenzione straordinaria e ripristino della guaina bituminosa in alcuni punti.

Il **sub 37** trattasi di appartamento di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 73,23 mq al Piano Secondo x 100% = 73,23 mq oltre a balcone pari a circa 66,47 mq avente una superficie commerciale (25 mq x 25% + 41,47 mq x 10%) = 10,39 mq per un totale di circa 83,62 mq. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sul sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in buone condizioni.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. La parete nel soggiorno-pranzo adibita ad angolo cottura non è piastrellata. Pavimenti in legno nel disimpegno, camere e con piastrelle di colore chiaro nel soggiorno pranzo. Nel bagno le pareti sono piastrelate in gres porcellanato di colore rosa nella parte alta e scuro nella parte bassa, posa ortogonale e torelo colore scuro sovrastante, tinteggiate bianco nella parte alta.
- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.
- È presente un disimpegno di separazione tra il soggiorno – pranzo, il bagno e due camere.

- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, una vasca e un bidet.

- Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.

- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento, inoltre non sono presenti corpi illuminanti.

- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- Gli interni si presentano in generale in buono stato di conservazione.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al loggiato tramite la portafinestra del soggiorno e delle camere;

- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e tracce di umidità nelle pareti e infiltrazioni nel soffitto. Il parapetto metallico della terrazza necessita di manutenzione.

Il **sub 39** trattasi di appartamento di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 88,28 mq al Piano Secondo x 100% = 88,28 mq oltre a balcone pari a circa 51,16 mq avente una superficie commerciale (25 mq x 25% + 26,16 mq x 10%) = 8,87 mq, e posto auto (si veda il **sub 14**, risultano associati con pratica SUAP) di 18 mq x 35% = 6,3 mq, per un totale di circa 103,45 mq. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in buone condizioni.

Descrizione degli interni. Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. La parete nel soggiorno-pranzo adibita ad angolo cottura è piastrellata.

Pavimenti in legno nel disimpegno, camere, bagno e con piastrelle di colore chiaro nel soggiorno pranzo. Nel bagno le pareti sono piastrellate in gres porcellanato di colore

mattone nella parte alta e scuro nella parte bassa, posa ortogonale e torelo colore scuro sovrastante, tinteggiate bianco nella parte alta.

- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.
- È presente un disimpegno di separazione tra il soggiorno – pranzo, il bagno e due camere.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, una vasca e un bidet.
- Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppia camera, con maniglie in metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. L'abitante non lamentava problemi di funzionamento.
- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.
- Gli interni si presentano in generale in buono stato di conservazione.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al loggiato tramite la portafinestra del soggiorno e delle camere;
- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili punti di distacco di intonaco e infiltrazioni nel soffitto. Il parapetto metallico della terrazza necessita di manutenzione.

Il **sub 40** trattasi di appartamento di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 63,05 mq al Piano Secondo x 100% = 63,05 mq oltre a balcone pari a circa 49,46 mq avente una superficie commerciale (25 mq x 25% + 24,46 mq x 10%) = 8,70 mq per un totale di circa 71,75 mq. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sul sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in buone condizioni.

Descrizione degli interni. Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. Nel soggiorno vi è una parete adibita ad angolo cottura. Pavimenti in legno nel disimpegno, camera, bagno e con piastrelle di colore chiaro nel soggiorno pranzo. Nel bagno le pareti sono piastrelate in gres porcellanato di colore chiaro, posa ortogonale e torelo colore scuro sovrastante, tinteggiate bianco nella parte alta.

- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.
- È presente un disimpegno di separazione tra il soggiorno – pranzo, il bagno e camera.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, una doccia e un bidet.
- Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppia camera, con maniglie in metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. L'abitante non lamentava problemi di funzionamento.
- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- Gli interni si presentano in generale in buono stato di conservazione.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al loggiato tramite la portafinestra del soggiorno, del bagno e della camera;
- le pareti esterne si presentano in sufficiente stato di conservazione, pochi punti localizzati di infiltrazione d'acqua nel soffitto. Il parapetto metallico della terrazza necessita di manutenzione.

Il sub 41 trattasi di appartamento al piano terzo (attico) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa pari a circa 152,28 mq al Piano Terzo x 100% = 152,28 mq, oltre a una ampia terrazza pari a circa 182,21 mq con una superficie commerciale (25 mq x 40% + 157,21 mq x 10%)

= 25,72 mq per un totale di circa 178,00 mq. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in buone condizioni.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. È presente una cucina abitabile le cui pareti sono intonacate tinteggiate e non piastrellate. I pavimenti del soggiorno sono in piastrelle di colore chiaro e di grande formato quadrato con un riquadro al centro della sala in cui si cambia orditura nella posa in ortogonale. Nella cucina vi è lo stesso tipo di pavimentazione con orditura ortogonale. Nel resto dell'appartamento i pavimenti sono in legno. Una camera è dotata di bagno esclusivo.
- Nel bagno comune le pareti sono piastrellate di colore mattone con bordo inferiore più scuro e disegno nella parte alta con posa ortogonale e tinteggiate bianco nella parte alta. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco; vi è una porta finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una doccia..
- Nel bagno esclusivo le pareti sono piastrellate di colore rosa chiaro e disegno nella parte alta centrale e alta in tonalità sul rosa. Il resto della parete è tinteggiata bianca. Vi è una finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca.
- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.
- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Mancano inoltre i corpi illuminanti.

- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- Gli interni si presentano in generale in buono stato di conservazione.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al terrazzo tramite le porte finestra del soggiorno, delle camere, del bagno e della cucina.

- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e tracce di umidità nelle pareti e infiltrazioni nel soffitto. Il parapetto metallico della terrazza necessita di manutenzione. È visibile una giuntura nella pavimentazione esterna forse dovuta ad un intervento di ripristino successivo.

Il **sub 42** trattasi di appartamento al piano terzo (attico) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa 152,61 mq al Piano Terzo x 100% = 152,61 mq, oltre a una ampia terrazza pari a circa 181,74 mq con una superficie commerciale (25 mq x 40% + 156,74 mq x 10%) = 25,67 mq per un totale di circa 178,28 mq. I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile si conserva in buone condizioni.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. È presente una cucina abitabile le cui pareti sono intonacate tinteggiate e non piastrellate. I pavimenti del soggiorno sono in piastrelle di colore chiaro e di grande formato quadrato con un riquadro al centro della sala in cui si cambia orditura nella posa in ortogonale. Nella cucina vi è lo stesso tipo di pavimentazione con orditura ortogonale.

Nel resto dell'appartamento i pavimenti sono in legno. Una camera è dotata di bagno esclusivo.

- Nel bagno comune le pareti sono piastrellate bicolore, piastrelle di colore scuro nella parte inferiore della parete e piastrelle di colore chiaro nella parte alta con disegno nel

bordo sovrastante. La posa è ortogonale. Le pareti sono tinteggiate bianco nella parte alta. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco; vi è una porta finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una doccia..

- Nel bagno esclusivo le pareti sono piastrellate di colore rosa chiaro. Vi è un bordo nella parte basse e un torelo color mattone nel bordo superiore della parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiata bianca. Vi è una finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca.

- Le porte interne sono in legno e di colore bianco.

- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.

- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e avvolgibili; l'ingresso è dotato di portoncino.

- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Mancano inoltre i corpi illuminanti.

- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- Gli interni si presentano in generale in buono stato di conservazione.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al terrazzo tramite le porte finestra del soggiorno, delle camere, del bagno e della cucina.

- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e tracce di umidità nelle pareti e infiltrazioni nel soffitto. Il parapetto metallico della terrazza necessita di manutenzione.

Sul **Foglio A/13 Mapp. 2396-2397-2398-2399-2400-2401** vi è edificato un complesso di sei villette a schiera (detto lotto 8). Ciascuna di esse è dotata di ingresso indipendente sia pedonale sia

carrabile, con cortile e/o giardino, articolate su quattro livelli: piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo.

Il Mappale 2396 trattasi di capo schiera con ingresso sulla via Balaguer con ingresso carrabile al civicoe pedonale Il piano interrato di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa $85,74 \text{ mq} \times 60\% = 51,44 \text{ mq}$, oltre a un cavedio di accesso con una superficie commerciale lorda pari a circa $17,90 \text{ mq} \times 35\% = 6,26 \text{ mq}$. Il piano terra di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $82,25 \text{ mq} \times 100\% = 82,25 \text{ mq}$ oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa $58,32$ ragguagliata in $(25 \times 25\% + 33,32 \times 10\%) = 9,58 \text{ mq}$. Il piano primo di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $85,67 \text{ mq}$ oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa $60,19$ ragguagliata in $(25 \times 25\% + 35,19 \times 10\%) = 9,77 \text{ mq}$. Il piano secondo (terrazza) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $13,06 \text{ mq} \times 100\% = 13,06 \text{ mq}$ oltre ad una terrazza di superficie commerciale lorda pari a circa $35,53 \text{ mq}$ con una superficie commerciale lorda pari a circa $(25 \times 35\% + 10,53 \text{ mq} \times 10\%) = 9,80 \text{ mq}$. Il cortile/giardino ha una superficie commerciale lorda pari a circa $143,60 \text{ mq}$ con una superficie commerciale $(25 \text{ mq} \times 10\% + 118,60 \text{ mq} \times 2\%) = 4,87 \text{ mq}$. Pertanto si ha una **superficie commerciale lorda complessiva pari a circa 272,70**.

I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile non si conserva in sufficienti condizioni e necessita di manutenzione straordinaria. Sono presenti infatti distacchi di intonaco, lesioni, cospicue tracce di infiltrazioni d'acqua soprattutto al piano primo, è percepibile umidità interna.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:
 - le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco in alcuni ambienti e panna in altri. È presente una cucina abitabile le cui pareti sono intonacate tinteggiate e non piastrellate. I pavimenti del piano terra e primo sono in legno, nel interrato sono piastrellati rustico. Una camera al piano primo è dotata di bagno esclusivo.

- Il interrato è raggiungibile tramite la scala interna o dall'esterno percorrendo una scala accessibile dal giardino e passando per il cavedio. Nel interrato vi sono tre locali adibiti a cantina e uno a bagno le cui pareti sono piastrellate per metà con piastrelle di colore amaranto scuro con bordo sovrastante scuro e posa ortogonale. Il resto della parete è tinteggiata di colore bianco.
- Nel bagno al piano terra le pareti sono piastrellate a mezza altezza con piastrelle di colore scuro, il resto della parete è tinteggiato di colore bianco con modanatura in prossimità del soffitto. La posa è ortogonale. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una doccia.
- Nel bagno esclusivo al piano secondo le pareti sono piastrellate di colore scuro fino a mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi è posizionata la vasca. In alcuni tratti è presente un torelo superiore. Il resto della parete è tinteggiato di colore bianco e dotata di modanatura in prossimità del soffitto. Vi è una finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca.
- Nel bagno in comune al piano secondo le pareti sono piastrellate di colore scuro fino a mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi è posizionata la vasca. In alcuni tratti è presente un torelo superiore. Il resto della parete è tinteggiato di colore bianco e dotata di modanatura in prossimità del soffitto. Vi è una finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca.
- Non vi sono porte interne.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.

- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e persiane; occorre riverificare il corretto funzionamento degli infissi.

L'ingresso è dotato di portoncino.

- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento e la completezza. Mancano inoltre i corpi illuminanti.
- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al terrazzo tramite le scale interne del torrino vano scala.
- Le camere da letto sono dotate di portafinestra tramite le quali si accede ai rispettivi balconi.
- Al piano terra tutti gli ambienti sono dotati di portafinestra apribile tramite le quali si accede ai balconi.
- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e infiltrazioni nel soffitto. È visibile anche qualche lesione, in particolare nel muro separatore tra unità e nel parapetto balcone, che necessita di intervento. Il parapetto metallico necessita di manutenzione.
- Il giardino non è curato. In generale necessitano opere di completamento; a titolo esemplificativo e non esaustivo installazione di cancelli fronte strada, finitura ingresso carrabile.

Il Mappale 2397 trattasi di casa a schiera con ingresso sulla via Balaguer con ingresso carrabile al civico e pedonale Il piano interrato di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa $75,17 \text{ mq} \times 60\% = 45,10 \text{ mq}$, oltre a un cavedio di accesso con una superficie commerciale lorda pari a circa $15,08 \text{ mq} \times 35\% = 5,29 \text{ mq}$. Il piano terra di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $74,71 \text{ mq} \times 100\% = 74,71 \text{ mq}$ oltre ad una superficie commerciale lorda di

balconi pari a circa 25,54 ragguagliata ($25 \times 25\% + 0,54 \times 10\%$) = 6,30 mq. Il piano primo di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa 74,55 mq oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa 31,26 ragguagliata ($25 \times 25\% + 6,26 \times 10\%$) = 6,87 mq. Il piano secondo (terrazza) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa 12,93 mq x 100% = 12,93 mq oltre ad una terrazza di superficie commerciale lorda pari a circa 35,02 mq con una superficie commerciale lorda pari a circa ($25 \times 35\% + 10,02 \text{ mq} \times 10\%$) = 9,75 mq. Il cortile/giardino ha una superficie commerciale lorda pari a circa 96,23 mq con una superficie commerciale ($25 \text{ mq} \times 10\% + 71,23 \text{ mq} \times 2\%$) = 3,92 mq. Pertanto si ha una **superficie commerciale lorda complessiva pari a circa 239,42**.

I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile non si conserva in sufficienti condizioni e necessita di manutenzione straordinaria. Sono presenti infatti distacchi di intonaco, lesioni, cospicue tracce di infiltrazioni d'acqua soprattutto al piano primo, è percepibile umidità interna, il parquet soprattutto al piano primo è rovinato dalle infiltrazioni del soffitto e dall'umidità. La scala non è interamente rifinita.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco in alcuni ambienti e panna in altri (interrato). È presente una cucina abitabile le cui pareti sono intonacate, tinteggiate e non piastrellate. I pavimenti del piano terra e primo sono in legno, nel interrato sono piastrellati rustico. Una camera al piano primo è dotata di bagno esclusivo.
- Il interrato è raggiungibile tramite la scala interna o dall'esterno percorrendo una scala accessibile dal giardino e passando per il cavedio. Nel interrato vi sono tre locali adibiti a cantina e uno a bagno le cui pareti sono piastrellate per metà con piastrelle di colore chiaro con bordo sovrastante grigio e posa ortogonale. Il resto della parete è tinteggiata di colore bianco. Sono presenti un wc, un lavabo, un bidet e una doccia.

- Nel bagno al piano terra le pareti sono piastrellate a mezza altezza con piastrelle di colore amaranto e bordo sovrastante scuro, il resto della parete è tinteggiato di colore bianco con modanatura in prossimità del soffitto. La posa è ortogonale. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una doccia.
- Nel bagno esclusivo al piano secondo le pareti sono piastrellate di colore nero scuro e venature bianche fino a mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi è posizionata la vasca. In alcuni tratti è presente un torelo superiore in tinta con la parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiato di colore bianco. Vi è una finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca.
- Nel bagno in comune al piano secondo le pareti sono piastrellate di colore marrone fino a mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi è posizionata la doccia. In alcuni tratti è presente un torelo superiore in tinta con la parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiato di colore bianco e dotata di modanatura in prossimità del soffitto. Il bagno è cieco. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca.
- Non vi sono porte interne.
- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore, salvo il sanitario in cui manca. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.
- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e persiane; occorre riverificare il corretto funzionamento degli infissi. L'ingresso è dotato di portoncino.
- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento e la completezza. Mancano inoltre i corpi illuminanti.

- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al terrazzo tramite le scale interne del torrino vano scala.
- Le camere da letto sono dotate di portafinestra tramite le quali si accede ai rispettivi balconi.
- Al piano terra tutti gli ambienti sono dotati di portafinestra apribile tramite le quali si accede ai balconi.
- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e infiltrazioni nel soffitto. È visibile anche qualche lesione. Il parapetto metallico necessita di manutenzione.
- Il giardino non è curato. In generale necessitano opere di completamento; a titolo esemplificativo e non esaustivo installazione di cancelli fronte strada, finitura ingresso carrabile, parte piastrellata pedonale da ripristinare.

Il Mappale 2398 trattasi di casa a schiera con ingresso sulla via Balaguer con ingresso carrabile al

civico e pedonale Il piano interrato di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa $70,86 \text{ mq} \times 60\% = 42,51 \text{ mq}$, oltre a un cavedio di accesso con una superficie commerciale lorda pari a circa $15,08 \text{ mq} \times 35\% = 5,29 \text{ mq}$. Il piano terra di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $70,65 \text{ mq} \times 100\% = 70,65 \text{ mq}$ oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa $32,02$ raggugliata ($25 \times 25\% + 7,02 \times 10\%$) = $6,95 \text{ mq}$. Il piano primo di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $38,63 \text{ mq}$ oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa $38,63$ raggugliata ($25 \times 25\% + 13,63 \times 10\%$) = $7,61 \text{ mq}$.

Il piano secondo (terrazza) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $14,67 \text{ mq} \times 100\% = 14,67 \text{ mq}$ oltre ad una terrazza di superficie commerciale lorda pari a circa $31,45 \text{ mq}$ con una superficie commerciale lorda pari a circa ($25 \times 35\% + 6,45 \text{ mq} \times 10\%$) = $6,89 \text{ mq}$. Il cortile/giardino ha una superficie commerciale lorda pari a circa $135,01 \text{ mq}$ con una superficie

commerciale (25 mq x 10% + 110,01 mq x 2%) = 4,70 mq. Pertanto si ha una **superficie commerciale lorda complessiva pari a circa 197,90.**

I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile non si conserva in sufficienti condizioni e necessita di manutenzione straordinaria. Sono presenti infatti numerosi e abbondanti distacchi di intonaco, lesioni, cospicue tracce di infiltrazioni d'acqua soprattutto al piano primo, è percepibile umidità interna, il parquet soprattutto al piano primo è rovinato dalle infiltrazioni del soffitto e dall'umidità. In alcuni punti del soffitto è visibile la rete elettrosaldata in quanto è completamente crollato l'intonaco. La scala non è rifinita.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco in alcuni ambienti e panna in altri. È presente una cucina abitabile le cui pareti sono intonacate, tinteggiate e non piastrellate. I pavimenti del piano terra e primo sono in legno, nel interrato sono piastrellati rustico. Una camera al piano primo è dotata di bagno esclusivo.

- Il interrato è raggiungibile tramite la scala interna o dall'esterno percorrendo una scala accessibile dal giardino e passando per il cavedio. Nel interrato vi sono tre locali adibiti a cantina e uno a bagno le cui pareti sono piastrellate per metà con piastrelle di colore amaranto con bordo sovrastante scuro e posa ortogonale. Il resto della parete è tinteggiata di colore bianco. Sono presenti un wc, un lavabo, un bidet e una doccia.

- Nel bagno al piano terra le pareti sono piastrellate a mezza altezza con piastrelle di colore scuro e bordo sovrastante scuro in tinta con la parte piastrellata, il resto della parete è tinteggiato di colore bianco con modanatura in prossimità del soffitto. La posa è ortogonale. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una doccia.

- Nel bagno esclusivo al piano secondo le pareti sono piastrellate di colore nero scuro e venature bianche fino mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi è posizionata la doccia. In alcuni tratti è presente un torelo superiore in tinta con la parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiato di colore bianco con modanatura in prossimità del soffitto.

Il bagno è cieco. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una doccia.

- Nel bagno in comune al piano secondo le pareti sono piastrellate di colore marrone fino a mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi è posizionata la vasca. In alcuni tratti è presente un torelo superiore in tinta con la parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiato di colore chiaro e dotata di modanatura in prossimità del soffitto. Il bagno è dotato di finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una vasca.

- Non vi sono porte interne.

- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore, salvo il sanitario in cui manca. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.

- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e persiane; occorre riverificare il corretto funzionamento degli infissi. L'ingresso è dotato di portoncino.

- L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico incassato e di impianto citofonico. L'impianto elettrico è visibilmente non è completo. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Mancano inoltre i corpi illuminanti.

- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

Descrizione degli esterni.

- È possibile accedere al terrazzo tramite le scale interne del torrino vano scala.

- Le camere da letto sono dotate di portafinestra tramite le quali si accede ai rispettivi balconi.

- Al piano terra gli ambienti sono dotati di portafinestra apribile tramite le quali si accede ai balconi.
- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e infiltrazioni nel soffitto. È visibile anche qualche lesione, più evidenti nel muro di separazione con i mappali confinanti. Il parapetto metallico necessita di manutenzione.
- Il giardino non è curato. In generale necessitano opere di completamento; a titolo esemplificativo e non esaustivo installazione di cancelli fronte strada, finitura ingresso carrabile.

Il Mappale 2399 trattasi di casa a schiera con ingresso sulla via Balaguer con ingresso carrabile al civico e pedonale Il piano interrato di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa $92,25 \text{ mq} \times 60\% = 55,35 \text{ mq}$, oltre a un cavedio di accesso con una superficie commerciale lorda pari a circa $9,06 \text{ mq} \times 35\% = 3,17 \text{ mq}$. Il piano terra di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $92,09 \text{ mq} \times 100\% = 92,09 \text{ mq}$ oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa $48,45$ ragguagliata $(25 \times 25\% + 23,45 \times 10\%) = 8,59 \text{ mq}$. Il piano primo di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $80,31 \text{ mq}$ oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa $53,96$ ragguagliata $(25 \times 25\% + 28,96 \times 10\%) = 9,15 \text{ mq}$. Il piano secondo (terrazza) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $14,62 \text{ mq} \times 100\% = 14,62 \text{ mq}$ oltre ad una terrazza di superficie commerciale lorda pari a circa $56,83 \text{ mq}$ con una superficie commerciale lorda pari a circa $(25 \times 35\% + 31,83 \text{ mq} \times 10\%) = 11,93 \text{ mq}$. Il cortile/giardino ha una superficie commerciale lorda pari a circa $171,38 \text{ mq}$ con una superficie commerciale $(25 \text{ mq} \times 10\% + 146,38 \text{ mq} \times 2\%) = 5,42 \text{ mq}$. Pertanto si ha una **superficie commerciale lorda complessiva pari a circa 280,63**.

I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile non si conserva in sufficienti condizioni e necessita di completamento. Sono presenti infatti numerosi e abbondanti distacchi di intonaco,

lesioni, cospicue tracce di infiltrazioni d'acqua soprattutto al piano primo, è percepibile umidità interna, il parquet soprattutto al piano primo è rovinato dalle infiltrazioni del soffitto e dall'umidità.

L'impianto elettrico è incompleto. La scala non è rifinita.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:
 - le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco in alcuni ambienti e panna in altri. È presente una cucina abitabile le cui pareti sono intonacate, tinteggiate e non piastrellate. I pavimenti del piano terra e primo sono in legno, nel interrato sono piastrellati rustico. Una camera al piano primo è dotata di bagno esclusivo.
 - Il interrato è raggiungibile tramite la scala interna o dall'esterno percorrendo una scala accessibile dal giardino e passando per il cavedio. Nel interrato vi sono quattro locali adibiti a cantina e uno a bagno le cui pareti sono piastrellate per metà con piastrelle di colore chiaro con bordo sovrastante sul grigio e posa ortogonale. Il resto della parete è tinteggiata di colore bianco. Sono presenti un wc, un lavabo, un bidet e una doccia.
 - Nel bagno al piano terra le pareti sono piastrellate a mezza altezza con piastrelle di colore amaranto e bordo sovrastante scuro, il resto della parete è tinteggiato di colore bianco con modanatura in prossimità del soffitto. La posa è ortogonale. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet e una doccia.
 - Nel bagno esclusivo al piano secondo le pareti sono piastrellate tipo marmo scuro con venature bianche fino a mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi è posizionata la doccia. Non è stato posizionato il piatto doccia. In alcuni tratti è presente un torelo superiore in tinta con la parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiato di colore bianco. Il bagno è dotato di finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un lavabo, un bidet.

- Nel bagno in comune al piano secondo le pareti sono piastrellate di colore marrone con venature fino mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi sono posizionate le due docce. In alcuni tratti è presente un torelo superiore in tinta con la parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiato di colore simil salmone e dotata di modanatura in prossimità del soffitto. Il bagno è dotato di finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, due lavabo, un bidet e un piatto doccia (manca il secondo piatto doccia).

- Non vi sono porte interne.

- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore, salvo il sanitario in cui manca. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.

- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e persiane; occorre riverificare il corretto funzionamento degli infissi. L'ingresso è dotato di portoncino.

- L'unità immobiliare è predisposta per l'impianto elettrico e citofonico incassati.

- L'impianto elettrico è visibilmente non incompleto. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Mancano inoltre i corpi illuminanti, punti luce e punti presa.

- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al terrazzo tramite le scale interne del torrino vano scala.

- Le camere da letto sono dotate di portafinestra tramite le quali si accede ai rispettivi balconi.

- Al piano terra gli ambienti sono dotati di portafinestra apribile tramite le quali si accede ai balconi.

- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e infiltrazioni nel soffitto. È visibile anche qualche lesione, più evidenti nel muro di separazione con i mappali confinanti. Il parapetto metallico necessita di manutenzione.
- Il giardino non è curato. In generale necessitano opere di completamento; a titolo esemplificativo e non esaustivo installazione di cancelli fronte strada, finitura ingresso carrabile.

Il Mappale 2400 trattasi di casa a schiera con ingresso sulla via Balaguer con ingresso carrabile al civico e pedonale

Il piano interrato di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa $87,26 \text{ mq} \times 60\% = 52,36 \text{ mq}$, oltre a un cavedio di accesso con una superficie commerciale lorda pari a circa $7,77 \text{ mq} \times 35\% = 2,72 \text{ mq}$. Il piano terra di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $88,91 \text{ mq} \times 100\% = 88,91 \text{ mq}$ oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa 41,74 ragguagliata ($25 \times 25\% + 16,74 \times 10\%$) = 7,92 mq. Il piano primo di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa 87,24 mq oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa 67,02 ragguagliata ($25 \times 25\% + 42,02 \times 10\%$) = 10,45 mq. Il piano secondo (terrazza) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $14,50 \text{ mq} \times 100\% = 14,50 \text{ mq}$ oltre ad una terrazza di superficie commerciale lorda pari a circa 53,30 mq con una superficie commerciale lorda pari a circa ($25 \times 35\% + 28,30 \text{ mq} \times 10\%$) = 11,58 mq. Il cortile/giardino ha una superficie commerciale lorda pari a circa 262,08 mq con una superficie commerciale ($25 \text{ mq} \times 10\% + 237,08 \text{ mq} \times 2\%$) = 7,24 mq. Pertanto si ha una **superficie commerciale lorda complessiva pari a circa 282,92**.

I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile non si conserva in sufficienti condizioni e necessita di completamento. Sono presenti infatti numerosi e abbondanti distacchi di intonaco, lesioni, cospicue tracce di infiltrazioni d'acqua soprattutto al piano primo, è percepibile umidità

interna, il parquet soprattutto al piano primo è rovinato dalle infiltrazioni del soffitto e dall'umidità.

L'impianto elettrico è incompleto. La scala non è rifinita. È venuta giù parte dell'intonaco del soffitto al piano primo.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:

- le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco in alcuni ambienti e panna in altri. È presente una cucina abitabile le cui pareti sono intonacate, tinteggiate e non piastrellate. I pavimenti del piano terra e primo sono in legno, nel interrato sono piastrellati rustico. Una camera al piano primo è dotata di bagno esclusivo.
- Il interrato è raggiungibile tramite la scala interna o dall'esterno percorrendo una scala accessibile dal giardino e passando per il cavedio. Nel interrato vi sono due locali adibiti a cantina e uno a bagno le cui pareti sono piastrellate per metà con piastrelle di colore amaranto con bordo sovrastante scuro e posa ortogonale. Il resto della parete è tinteggiata di colore chiaro. Sono presenti un wc, un lavabo, un bidet e una doccia.
- Nel bagno al piano terra le pareti sono piastrellate a mezza altezza con piastrelle di colore nero e bordo sovrastante in tinta, il resto della parete è tinteggiato di colore bianco con modanatura in prossimità del soffitto. La posa è ortogonale. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco. I sanitari presenti sono un lavabo e una doccia. Vi è la predisposizione per un bidet e un wc.
- Nel bagno esclusivo al piano secondo le pareti sono piastrellate tipo marmo verdone con venature fino a mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi dovrebbe essere posizionata la vasca o doccia delle quali vi è solo la predisposizione. In alcuni tratti è presente un torelo superiore in tinta con la parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiato di colore bianco. Il bagno è dotato di finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un un bidet, un piano di appoggio per due lavabo.

- Nel bagno in comune al piano secondo le pareti sono piastrellate di colore nero tipo marmo con venature chiare fino a mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi dovrebbe essere posizionata probabilmente la doccia. In alcuni tratti è presente un torelo superiore in tinta con la parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiato di colore panna e dotata di modanatura in prossimità del soffitto. Il bagno è dotato di finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, due lavabo, un bidet (manca probabilmente un piatto doccia).

- Non vi sono porte interne.

- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore, salvo i sanitari in cui manca. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari.

- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e persiane; occorre riverificare il corretto funzionamento degli infissi. Alcuni vetri sono rotti. L'ingresso è dotato di portoncino.

- L'unità immobiliare è predisposta per l'impianto elettrico e citofonico incassati.

- L'impianto elettrico è visibilmente non incompleto. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Mancano inoltre i corpi illuminanti, punti luce e punti presa.

- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al terrazzo tramite le scale interne del torrino vano scala.

- Le camere da letto sono dotate di portafinestra tramite le quali si accede ai rispettivi balconi.

- Al piano terra gli ambienti sono dotati di portafinestra apribile tramite le quali si accede ai balconi.

- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e infiltrazioni nel soffitto. È visibile anche qualche lesione. Il parapetto metallico necessita di manutenzione.
- Il giardino non è curato. In generale necessitano opere di completamento; a titolo esemplificativo e non esaustivo installazione di cancelli fronte strada, finitura ingresso carrabile.

Il Mappale 2401 trattasi di capo schiera con ingresso sulla via Balaguer con ingresso carrabile al civico e pedonale

Il piano interrato di superficie commerciale lorda allo stato di fatto, pari a circa $76,88 \text{ mq} \times 60\% = \underline{46,12 \text{ mq}}$, oltre a un cavedio di accesso con una superficie commerciale lorda pari a circa $29,69 \text{ mq}$ che ragguagliato è pari a $(25 \times 35\% + 4,69 \times 10\%) = \underline{9,21 \text{ mq}}$. Il piano terra di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $75,64 \text{ mq} \times 100\% = \underline{75,64 \text{ mq}}$ oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa $41,05$ ragguagliata $(25 \times 25\% + 16,05 \times 10\%) = \underline{7,85 \text{ mq}}$. Il piano primo di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $\underline{76,16 \text{ mq}}$ oltre ad una superficie commerciale lorda di balconi pari a circa $44,38$ ragguagliata $(25 \times 25\% + 19,38 \times 10\%) = \underline{8,19 \text{ mq}}$. Il piano secondo (terrazza) di superficie commerciale lorda allo stato di fatto pari a circa $13,67 \text{ mq} \times 100\% = \underline{13,67 \text{ mq}}$ oltre ad una terrazza di superficie commerciale lorda pari a circa 25 mq con una superficie commerciale lorda pari a circa $(25 \times 35\%) = \underline{8,75 \text{ mq}}$. Il cortile/giardino ha una superficie commerciale lorda pari a circa $151,15 \text{ mq}$ con una superficie commerciale $(25 \text{ mq} \times 10\% + 126,15 \text{ mq} \times 2\%) = \underline{5,02 \text{ mq}}$. Pertanto si ha una **superficie commerciale lorda complessiva pari a circa 250,61.**

I vani interni sono distribuiti secondo una corretta e moderna concezione con accesso sulla zona giorno. Le finiture sono di tipo civile. L'immobile non si conserva in sufficienti condizioni e necessita di completamento. Sono presenti infatti numerosi e abbondanti distacchi di intonaco, lesioni, cospicue tracce di infiltrazioni d'acqua soprattutto al piano primo, è percepibile umidità interna, il parquet soprattutto al piano primo è rovinato dalle infiltrazioni del soffitto e dall'umidità.

L'impianto elettrico è incompleto. La scala non è rifinita. Diversi ambienti non sono stati pavimentati per intero o per parte.

- **Descrizione degli interni.** Le finiture degli interni sono di tipo civile e precisamente:
 - le murature, realizzate in laterizio, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco in alcuni ambienti e panna in altri. È presente una cucina abitabile le cui pareti sono intonacate, tinteggiate e non piastrellate; anche il pavimento è privo di finitura. I pavimenti del piano terra e primo sono in legno ma non sono presenti in tutti gli ambienti soprattutto al piano primo, mentre nel interrato sono piastrellati rustico. Una camera al piano primo è dotata di bagno esclusivo.
 - Il interrato è raggiungibile tramite la scala interna o dall'esterno percorrendo una scala accessibile dal giardino e passando per il cavedio. Nel interrato vi sono quattro locali adibiti a cantina e uno a bagno le cui pareti sono piastrellate per metà con piastrelle di colore amaranto con bordo sovrastante scuro e posa ortogonale. Il resto della parete è tinteggiata di colore chiaro. È presente un piatto doccia.
 - Nel bagno al piano terra le pareti sono piastrellate a mezza altezza con piastrelle di colore nero e bordo sovrastante in tinta, il resto della parete è tinteggiato di colore bianco con modanatura in prossimità del soffitto. La posa è ortogonale. I soffitti sono intonacati e rasati e tinteggiati di colore bianco. I sanitari presenti sono un wc, un bidet e una doccia.
 - Nel bagno esclusivo al piano secondo le pareti sono piastrellate tipo marmo nero con venature chiare fino a mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi dovrebbe essere posizionata la vasca o doccia delle quali vi è solo la predisposizione. In alcuni tratti è presente un torelo superiore in tinta con la parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiato di colore bianco. Il bagno è dotato di finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, un bidet, un piano di appoggio per un lavabo.

- Nel bagno in comune al piano secondo le pareti sono piastrellate di colore verdone tipo marmo con venature fino a mezza parete, altezza variabile nei punti in cui vi dovrebbe essere posizionata probabilmente la vasca. In alcuni tratti è presente un torelo superiore in tinta con la parte piastrellata. Il resto della parete è tinteggiato di colore bianco e dotata di modanatura in prossimità del soffitto. Nel soffitto vi è un foro per posizionare un lucernario. Il bagno non è dotato di finestra apribile. I sanitari presenti sono un wc, e un bidet.

- Non vi sono porte interne.

- L'impianto idrico è incassato, i sanitari sono in vetrochina bianchi di epoca recente, dotati di rubinetteria con miscelatore, salvo i sanitari in cui manca. Va verificato il corretto montaggio e fissaggio dei sanitari presenti.

- Gli infissi esterni sono in legno finitura con vetro doppia camera, con maniglie color metallo, e persiane; occorre riverificare il corretto funzionamento degli infissi. Alcuni vetri sono rotti. L'ingresso è dotato di portoncino.

- L'unità immobiliare è predisposta per l'impianto elettrico e citofonico incassati.

- L'impianto elettrico è visibilmente non incompleto. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Mancano inoltre i corpi illuminanti, punti luce e punti presa.

- È dotato di climatizzazione a ventilconvettori di cui non si è potuto constatare il funzionamento.

- **Descrizione degli esterni.**

- È possibile accedere al terrazzo tramite le scale interne del torrino vano scala.

- Le camere da letto sono dotate di portafinestra tramite le quali si accede ai rispettivi balconi.

- Al piano terra gli ambienti sono dotati di portafinestra apribile tramite le quali si accede ai balconi.

- le pareti esterne necessitano di manutenzione e ripristini, sono infatti visibili distacchi di intonaco e infiltrazioni nel soffitto. È visibile anche qualche lesione. Il parapetto metallico necessita di manutenzione.

- Il giardino non è curato. In generale necessitano opere di completamento; a titolo esemplificativo e non esaustivo installazione di cancelli fronte strada, finitura ingresso carrabile.

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

L'immobile pignorato al punto 1., Piena Proprietà della società srl per l'intero di:

1. Per il Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 2, sub 3, sub 5, sub 7, sub 10, sub 11, sub 13, sub 14, sub 15, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 29, sub 30, sub 32 come catastalmente specificato al punto 1) **I beni soggetti a pignoramento;**
2. Per il Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 4, sub 5, sub 7, sub 13, sub 14, sub 15, sub 19, sub 20, sub 25, sub 28, sub 30 come catastalmente specificato al punto 1) **I beni soggetti a pignoramento;**
3. Per il Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 2, sub 3, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 23, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 37, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42 come catastalmente specificato al punto 1) **I beni soggetti a pignoramento;**
4. Per il Foglio A/13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 come catastalmente specificato al punto 1) **I beni soggetti a pignoramento;**

I dati catastali indicati consentono di identificare gli immobili univocamente e rappresentano lo stato di fatto a meno di alcune differenze non rilevanti per l'individuazione del bene. Si specifica che:

- lo stato di fatto accatastato per l'immobile di cui al mappale 2344 sub 39 non riporta l'ampliamento effettuato ai sensi della L.R. 4/2009 con DUAAP prot. 227495 del 21/10/2013 e 230758 del 22/10/2013 e approvato con determinazione dirigenziale n. 8172/2014 del 14/08/2014.
- lo stato di fatto accatastato per l'immobile di cui al mappale 2330 sub 17 e 20 rappresenta univocamente gli immobili frazionati come da sub 17 e 20. Si veda nello specifico quanto esposto al punto 5) **Conformità alle Autorizzazioni o Concessioni - Eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.** Andranno venduti come lotto unico, sono univocamente individuati catastalmente e sarà cura dell'acquirente effettuare il ripristino dello stato dei luoghi come da C.E. 836/2006 C (che prevedeva un'unica unità immobiliare, da ripristinare previa demolizione degli ampliamenti abusivamente realizzati). Solo dopo effettuati i lavori di ripristino dello stato dei luoghi come da C.E. rilasciata, l'acquirente potrà accatastarlo come unica unità immobiliare, salvo che non mantenga il frazionamento previa demolizione dei volumi abusivamente realizzati regolarizzando con opportuna pratica edilizia, e procedendo di seguito ad aggiornare le relative planimetrie catastali.

Si rileva che il **mappale 2330 sub 32** è area urbana ed è stato inserito erroneamente nel 2015 tramite bonifica di identificativo catastale, ma non trova collocazione nell'attuale elaborato planimetrico. È preferibile che l'attuale proprietario del bene presenti un'istanza per la soppressione del sub erroneamente costituito, ossia una rettifica duplicato della particella. (costo del tecnico circa euro 150 oltre a marca da bollo da euro 16).

Si rileva che il **mappale 2331 sub 30** è area urbana ed è stato inserito erroneamente nel 2015 tramite bonifica di identificativo catastale, ma non trova collocazione nell'attuale elaborato

planimetrico. È preferibile che l'attuale proprietario del bene presenti un'istanza per la soppressione del sub erroneamente costituito, ossia una rettifica duplicato della particella. (costo del tecnico circa euro 150 oltre a marca da bollo da euro 16).

(Allegato 3 – Planimetrie catastali 2A, Allegato 4 - Planimetrie catastali 4A, Allegato 5 - Planimetrie catastali 4B, Allegato 6 - Planimetrie catastali 8).

4) Proceda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento al catasto prevedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Per l'immobile pignorato al punto 1. Immobile indicato in pignoramento al punto 1: Piena Proprietà della società srl per l'intero di:

- 1. Per il Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 2, sub 3, sub 5, sub 7, sub 10, sub 11, sub 13, sub 14, sub 15, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 29, sub 30, sub 32 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;**
- 2. Per il Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 4, sub 5, sub 7, sub 13, sub 14, sub 15, sub 19, sub 20, sub 25, sub 28, sub 30 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;**
- 3. Per il Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 2, sub 3, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 23, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 37, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;**
- 4. Per il Foglio A/13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;**

Si veda quanto detto al punto precedente. I dati catastali indicati consentono di identificare l'immobile univocamente e rappresentano, in linea generale, lo stato di fatto salvo quanto specificato al punto precedente.

5) *Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale; conformità alle autorizzazioni o concessioni; Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.*

Situazione urbanistica - L'immobile pignorato al punto 1., Ricade nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), dal 28/11/2000 al 18/10/2023, nel QUADRO NORMATIVO 10/4 "ASSE MEDIANO", nell'UNITÀ CARTOGRAFICA N. 1, all'interno del COMPARTO URBANISTICO D'INTERVENTO PI 1 "PROGRAMMA INTEGRATO M.....", in AREA DI PARTICOLARE ATTENZIONE NELLA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO, ai sensi della quale ogni porzione di terreno non edificato è da considerarsi come potenziale sito archeologico. Sono pertanto soggetti ad autorizzazione preventiva da parte degli uffici della Soprintendenza Archeologica, ai sensi art. 66 delle NTA del PUC, tutti i lavori e le opere riguardanti: scavi per opere infrastrutturali, per fondazioni di nuovi edifici, opere di demolizione e ricostruzione, nonché le sistemazioni di superfici e lotti ineditati.

Ricade nel "PROGRAMMA INTEGRATO EX L.R. 29.04.1994, N. 16 RELATIVO ALLE AREE DEGRADATE COMPRESSE TRA IL QUARTIERE DI GENNERUXI, L'ASSE MEDIANO DI SCORRIMENTO E LA VIA MERCALLI – DITTE SOC. M.... S.R.L.", approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 27/07/2004, Atto di Convenzione del 31.03.2006 Repertorio n. 117129, raccolta n. 23814, e variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 16/11/2010.

1. Per l'immobile distinto a N.C.E.U al Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 2, sub 3, sub 5, sub 7, sub 10, sub 11, sub 13, sub 14, sub 15, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 29, sub 30, sub 32 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;

In particolare, la particella ricade nel COMPARTO B LOTTO 4A. Fu edificato con Concessione Edilizia n. 836/2006 C del 28.07.2006 rilasciata alla Srl. **Non è presente agli atti il nullaosta paesaggistico** rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Non è presente agli

atti documentazione riconducibile alla soprintendenza archeologica. È presente agli atti la denuncia delle opere in Cemento Armato delle opere della C.E. 836/2006 C e 835/2006 C (immobili 4A e 4B) avente prot. RAS 4815 del 12/03/2007. Vi è indicato Collaudo Statico prot. 35991 del 16/09/2009. (Si veda Allegato 11). Il mappale 2330 ricade:

1. **Ambito di Paesaggio n°1** del vigente "Piano Paesaggistico Regionale 1° Ambito Omogeneo (Area Costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n° 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. del 08/09/2006;
2. **Dalla data 18 maggio 2006 (data di adozione del P.P.R) alla data 22 aprile 2015:** è presente la **fascia dei 300 m** dalla linea di battigia della zona umida per effetto dell'art. 17, comma 3, lett. g) delle NTA del PPR;
3. **Dalla data 23 aprile 2015 alla data 17 gennaio 2021: non è più presente la fascia dei 300 m** dalla linea di battigia della zona umida per effetto dell'art. 27, comma 1 della L.R. 8/2015 «*comma 1. – Sono beni paesaggistici le zone umide di cui all'articolo 17, comma 3, lettera g) delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, individuate e rappresentate nella cartografia di piano nella loro dimensione spaziale. Il vincolo paesaggistico non si estende, oltre il perimetro individuato, alla fascia di tutela dei 300 metri dalla linea di battigia, riferita ai soli laghi naturali e invasi artificiali*»;
4. **Dalla data 18 gennaio 2021 alla data del 18 ottobre 2023 (data richiesta CDU al Comune di Cagliari):** l'articolo 27 della L.R. 8/2015 è stato abrogato dall'articolo 28, comma 1, della L.R. 18 gennaio 2021, n. 1 (pubblicata nel Buras n.5 del 19/01/2021): «Art. 28 Abrogazione dell'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 2015, comma 1. L'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 2015 è abrogato».

L'art. 28 della Legge Regionale n. 1 del 18.01.2021 (pubblicata nel Buras n.5 del 19/01/2021) prevede che: **“il mappale ricade nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia dello Stagno di Molentargius e, pertanto, è soggetto alle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 3bis dell'art. 28 - Disposizioni di salvaguardia delle zone umide - della Legge Regionale**

n. 1 del 18.01.2021. In particolare, tali beni rappresentano beni paesaggistici oggetto di conservazione e tutela per l'intera fascia di 300 metri dalla linea di battigia a prescindere dalle perimetrazioni operate sulle relative cartografie in misura inferiore”.

5. il mappale inoltre ricade in aree individuate come Oasi Permanenti di Protezione Faunistica e in siti individuati come non idonei all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

2. Per l'immobile distinto a N.C.E.U Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 4, sub 5, sub 7, sub 13, sub 14, sub 15, sub 19, sub 20, sub 25, sub 28, sub 30 come catastalmente specificato al punto

1) I beni soggetti a pignoramento:

In particolare, la particella ricade nel COMPARTO B LOTTO 4B. Fu edificato con Concessione Edilizia n. 835/2006 C del 28.07.2006 rilasciata alla Srl. **Non è presente agli atti il nullaosta paesaggistico** rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Non è presente agli atti documentazione riconducibile alla soprintendenza archeologica. È presente agli atti la denuncia delle opere in Cemento Armato delle opere della C.E. 836/2006 C e 835/2006 C (immobili 4A e 4B) avente prot. RAS 4815 del 12/03/2007. Vi è indicato Collaudo Statico prot. 35991 del 16/09/2009. (Si veda Allegato 11). I mappale 2331 ricade:

1. **Ambito di Paesaggio n°1** del vigente "Piano Paesaggistico Regionale 1° Ambito Omogeneo (Area Costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n° 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. del 08/09/2006;
2. **Dalla data 18 maggio 2006 (data di adozione del P.P.R) alla data 22 aprile 2015:** è presente la **fascia dei 300 m** dalla linea di battigia della zona umida per effetto dell'art. 17, comma 3, lett. g) delle NTA del PPR;
3. **Dalla data 23 aprile 2015 alla data 17 gennaio 2021: non è più presente la fascia dei 300 m** dalla linea di battigia della zona umida per effetto dell'art. 27, comma 1 della L.R. 8/2015 «*comma 1. – Sono beni paesaggistici le zone umide di cui all'articolo 17, comma 3, lettera g) delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, individuate e*

rappresentate nella cartografia di piano nella loro dimensione spaziale. Il vincolo paesaggistico non si estende, oltre il perimetro individuato, alla fascia di tutela dei 300 metri dalla linea di battigia, riferita ai soli laghi naturali e invasi artificiali»;

4. **Dalla data 18 gennaio 2021 alla data del 18 ottobre 2023 (data richiesta CDU al Comune di Cagliari):** l'articolo 27 della L.R. 8/2015 è stato abrogato dall'articolo 28, comma 1, della L.R. 18 gennaio 2021, n. 1 (pubblicata nel Buras n.5 del 19/01/2021): «Art. 28 Abrogazione dell'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 2015, comma 1. L'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 2015 è abrogato».

L'art. 28 della Legge Regionale n. 1 del 18.01.2021 (pubblicata nel Buras n.5 del 19/01/2021) prevede che: **“il mappale ricade nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia dello Stagno di Molentargius e, pertanto, è soggetto alle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 3bis dell'art. 28 - Disposizioni di salvaguardia delle zone umide - della Legge Regionale n. 1 del 18.01.2021. In particolare, tali beni rappresentano beni paesaggistici oggetto di conservazione e tutela per l'intera fascia di 300 metri dalla linea di battigia a prescindere dalle perimetrazioni operate sulle relative cartografie in misura inferiore”.**

5. il mappale inoltre ricade in aree individuate come Oasi Permanenti di Protezione Faunistica e in siti individuati come non idonei all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.
6. Inoltre ricade parzialmente nella fascia dei 150 m dalla fascia dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per effetto dell'art. 17 comma 3 lett. h delle NTA del PPR (150 m del Canale Terramaini ex Riu Saliu).

3. **Per l'immobile distinto a N.C.E.U. Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 2, sub 3, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 23, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 37, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;**

In particolare, la particella ricade nel COMPARTO B LOTTO 2B. Fu edificato con Concessione Edilizia n. 837/2006 C del 28.07.2006 rilasciata alla Srl e successivo completamento in variante non essenziale con Autorizzazione n. 174/2012 A. **Non è presente agli atti il nullaosta paesaggistico** rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Non è presente agli atti documentazione riconducibile alla soprintendenza archeologica. E' presente agli atti la denuncia delle opere in Cemento Armato. (Si veda Allegato 12). I mappale 2344 ricade:

1. **Ambito di Paesaggio n°1** del vigente "Piano Paesaggistico Regionale 1° Ambito Omogeneo (Area Costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n° 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. del 08/09/2006;
2. **Dalla data 18 maggio 2006 (data di adozione del P.P.R) alla data 22 aprile 2015:** è presente la **fascia dei 300 m** dalla linea di battigia della zona umida per effetto dell'art. 17, comma 3, lett. g) delle NTA del PPR;
3. **Dalla data 23 aprile 2015 alla data 17 gennaio 2021: non è più presente la fascia dei 300 m** dalla linea di battigia della zona umida per effetto dell'art. 27, comma 1 della L.R. 8/2015 *«comma 1. – Sono beni paesaggistici le zone umide di cui all'articolo 17, comma 3, lettera g) delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, individuate e rappresentate nella cartografia di piano nella loro dimensione spaziale. Il vincolo paesaggistico non si estende, oltre il perimetro individuato, alla fascia di tutela dei 300 metri dalla linea di battigia, riferita ai soli laghi naturali e invasi artificiali»;*
4. **Dalla data 18 gennaio 2021 alla data del 18 ottobre 2023 (data richiesta CDU al Comune di Cagliari):** l'articolo 27 della L.R. 8/2015 è stato abrogato dall'articolo 28, comma 1, della L.R. 18 gennaio 2021, n. 1 (pubblicata nel Buras n.5 del 19/01/2021): «Art. 28 Abrogazione dell'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 2015, comma 1. L'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 2015 è abrogato». L'art. 28 della Legge Regionale n. 1 del 18.01.2021 (pubblicata nel Buras n.5 del 19/01/2021) prevede che: **“il mappale ricade nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia**

dello Stagno di Molentargius e, pertanto, è soggetto alle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 3bis dell'art. 28 - Disposizioni di salvaguardia delle zone umide - della Legge Regionale n. 1 del 18.01.2021. In particolare, tali beni rappresentano beni paesaggistici oggetto di conservazione e tutela per l'intera fascia di 300 metri dalla linea di battigia a prescindere dalle perimetrazioni operate sulle relative cartografie in misura inferiore".

5. il mappale inoltre ricade in aree individuate come Oasi Permanenti di Protezione Faunistica e in siti individuati come non idonei all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

4. Per il Foglio A/13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 come catastalmente specificato al punto 1) **I beni soggetti a pignoramento;**

In particolare, la particella ricade nel COMPARTO B LOTTO 8. Fu edificato con Concessione Edilizia n. 1168/2007C del 08.11.2007 rilasciata alla Srl. **Non è presente agli atti il nullaosta paesaggistico** rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Non è presente agli atti alcuna documentazione riconducibile alla soprintendenza archeologica. Non è presente agli atti la denuncia delle opere in Cemento Armato. (Si veda Allegato 6).

I Mappali 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 ricadono:

1. **Ambito di Paesaggio n°1** del vigente "Piano Paesaggistico Regionale 1° Ambito Omogeneo (Area Costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n° 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. del 08/09/2006;
2. **Dalla data 18 maggio 2006 (data di adozione del P.P.R) alla data 22 aprile 2015:** è presente la **fascia dei 300 m** dalla linea di battigia della zona umida per effetto dell'art. 17, comma 3, lett. g) delle NTA del PPR;
3. **Dalla data 23 aprile 2015 alla data 17 gennaio 2021: non è più presente la fascia dei 300 m** dalla linea di battigia della zona umida per effetto dell'art. 27, comma 1 della L.R. 8/2015 «comma 1. – Sono beni paesaggistici le zone umide di cui all'articolo 17, comma 3, lettera g) delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, individuate e

rappresentate nella cartografia di piano nella loro dimensione spaziale. Il vincolo paesaggistico non si estende, oltre il perimetro individuato, alla fascia di tutela dei 300 metri dalla linea di battigia, riferita ai soli laghi naturali e invasi artificiali»;

4. **Dalla data 18 gennaio 2021 alla data del 18 ottobre 2023:** l'articolo 27 della L.R. 8/2015 è stato abrogato dall'articolo 28, comma 1, della L.R. 18 gennaio 2021, n. 1 (pubblicata nel Buras n.5 del 19/01/2021): «Art. 28 Abrogazione dell'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 2015, comma 1. L'articolo 27 della legge regionale n. 8 del 2015 è abrogato».

L'art. 28 della Legge Regionale n. 1 del 18.01.2021 (pubblicata nel Buras n.5 del 19/01/2021) prevede che: **“tutti i mappali ricadono nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia dello Stagno di Molentargius** e, pertanto, sono soggetti alle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 3bis dell'art. 28 - Disposizioni di salvaguardia delle zone umide - della Legge Regionale n. 1 del 18.01.2021. In particolare, tali beni rappresentano beni paesaggistici oggetto di conservazione e tutela per l'intera fascia di 300 metri dalla linea di battigia a prescindere dalle perimetrazioni operate sulle relative cartografie in misura inferiore”.

5. **Dalla data 18 maggio 2006 (data di adozione del P.P.R) alla data del 18 ottobre 2023 (data CDU):** è presente **la fascia dei 150 m** dalla fascia dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per effetto dell'art. 17, comma 3, lett. h) delle NTA del PPR. I mappali 2331, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 ricadono inoltre nella fascia di 150 m dal Canale Terramaini (ex Riu Saliu) normata dagli art. 8, 17, 18 delle NTA del PPR.
6. Tutti i mappali inoltre ricadono in aree individuate come Oasi Permanenti di Protezione Faunistica e in siti individuati come non idonei all'installazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

Conformità alle Autorizzazioni o Concessioni - Eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.

1. Per l'immobile distinto a N.C.E.U al Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 2, sub 3, sub 5, sub 7, sub 10, sub 11, sub 13, sub 14, sub 15, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 29, sub 30, sub 32 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;

Il **sub 2** risulta lievemente difforme da come individuato nella C.E. 836/2006 C per lunghezza e larghezza. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il **Sub 3** risulta difforme da come individuato nella C.E. 836/2006 C per lunghezza e larghezza oltre la tolleranza del 2% come definita dal DPR 380/2001. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il **sub 5** risulta difforme da come individuato nella C.E. 836/2006 C per lunghezza e larghezza oltre la tolleranza del 2% come definita dal DPR 380/2001. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il **sub 7** risulta difforme per lunghezza da come individuato nella C.E. 836/2006 C oltre la tolleranza del 2% come definita dal DPR 380/2001. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il **sub 10** risulta difforme da come individuato nella C.E. 836/2006 C per lunghezza e larghezza oltre la tolleranza del 2% come definita dal DPR 380/2001. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art.

15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro.

Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il **sub 11** risulta difforme per lunghezza da come individuato nella C.E. 836/2006 C oltre la tolleranza del 2% come definita dal DPR 380/2001. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il **Sub 13, 14 e 15** corrispondono a tre cantine che risultano difformi dalla situazione di progetto della C.E. 836/2006 C nella quale sono rappresentate due cantine. La lunghezza è difforme dallo stato di progetto oltre la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001; in questo modo si determinano superfici in più, oltre la sagoma dello stato assentito, non costituendo ulteriori volumi. Si potrà mantenere la suddivisione in tre cantine in quanto la somma della larghezza delle tre cantine è contenuta entro la larghezza complessiva delle due cantine presente in progetto. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa almeno pari a 500,00 euro. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il **sub 18**, posto auto esterno posto al piano terra, risulta difforme dallo stato di progetto rappresentato nella C.E. 836/2006 C, in cui tale posto auto non è rappresentato. Tale difformità dallo stato di progetto interessa anche il muro di confine che delimita il cortile del sub 36 e parti comuni non oggetto della presente perizia, pertanto è sanabile previo consenso di ulteriori proprietà che possono essere coinvolte nella pratica di regolarizzazione. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Si ricorda che, essendo coinvolto l'esterno dell'edificio, è previsto l'obbligo del rilascio di compatibilità

paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, previo pagamento di sanzioni calcolate dagli enti preposti alla tutela del vincolo, ai sensi dell' Allegato B alla Delib.G.R. n. 29/32 del 29.7.2010.

Il **sub 19**, posto auto esterno posto al piano terra, difforme in larghezza dallo stato di progetto rappresentato nella C.E. 836/2006 C, nel quale risulta annesso all'appartamento adiacente al piano terra, oggi corrispondente ai sub 17 e sub 20 uniti (oggetto entrambi della presente perizia). Allo stato di fatto il sub 19 è separato da un muro dal cortile dell'appartamento (sub 17) al piano terra.

Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Si ricorda che, essendo coinvolto l'esterno dell'edificio, è previsto l'obbligo del rilascio di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, previo pagamento di sanzioni calcolate dagli enti preposti alla tutela del vincolo, ai sensi dell' Allegato B alla Delib.G.R. n. 29/32 del 29.7.2010.

Tale difformità pertanto interessa anche i sub 17 e 20, che potrebbero essere coinvolti nella pratica di regolarizzazione delle difformità.

I **sub 17** e **sub 20** costituiscono allo stato di fatto due distinti appartamenti, ma non è presente agli atti alcuna pratica che regolarizzi tale stato di fatto. Inoltre il sub 20 nello stato di fatto presenta un incremento volumetrico che ha interessato quota parte di soggiorno e camera verso il balcone. Tale incremento volumetrico ai sensi dell'art. 167 comma 4 lettera b) del D.Lgs 42/2004 non può essere sanato con compatibilità paesaggistica. Inoltre è presente una nuova apertura finestrata, nel prospetto sud-est ed è stata modificata un'apertura finestrata nel prospetto sud ovest, le quali dovranno essere regolarizzate con una pratica di accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica, includendovi la conseguente diversa distribuzione interna degli ambienti. Pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi come da stato di progetto della C.E. 836/2006 C, ricreando un unico subalterno previa demolizione dei volumi abusivi che non possono essere sanati. Potranno essere sanate le difformità che riguardano le modifiche prospettiche, ossia le modifiche sulle aperture finestrate, che non hanno comportato aumento di volumetria. Nulla vieta all'avente titolo

in futuro di presentare una pratica di regolarizzazione dello stato di fatto (accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001) consistente nel frazionamento nei due sub 17 e 20, previa demolizione dei volumi in ampliamento che non possono essere sanati come sopra detto, garantendo i parcheggi come previsto dall'art. 64 del R.E. del comune di Cagliari, nella misura prevista dalle leggi e comunque non inferiore ad un parcheggio per ogni unità immobiliare o con un corrispettivo monetario nei casi previsti dallo stesso regolamento edilizio e specifiche linee guida per i frazionamenti di unità immobiliari. Per lo stato di fatto non conforme alla C.E. è prevista una sanzione pecuniaria di almeno euro 500,00 ai sensi della L.R. 23/85 salvo ulteriori ed eventuali sanzioni che potrebbero essere apposte dopo gli opportuni controlli e se ricorre il caso dagli enti preposti alla tutela del vincolo, calcolati ai sensi dell' Allegato B alla Delib.G.R. n. 29/32 del 29.7.2010, oltre agli oneri di aggiornamento catastale della planimetria. Si veda però quanto riportato nella Osservazione 1 e 2 in merito alla sanabilità con accertamento di conformità e quanto riportato per il sub 19 in merito al muro di separazione tra il cortile e lo stesso sub 19.

Il **sub 29**, appartamento terzo piano attico, presenta delle difformità dalla planimetria presente nella C.E. 836/2006 C, quali una diversa distribuzione interna degli ambienti, chiusura di una apertura finestrata nel prospetto nord – ovest, modifica di un'apertura finestrata di una camera nel prospetto sud – est. Tali difformità sono sanabili con un accertamento di conformità e accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per lo stato di fatto non conforme alla C.E. è prevista una sanzione pecuniaria di almeno euro 500,00 ai sensi della L.R. 23/85 salvo ulteriori ed eventuali sanzioni che potrebbero essere apposte dopo gli opportuni controlli dagli enti preposti alla tutela del vincolo, calcolati ai sensi dell' Allegato B alla Delib.G.R. n. 29/32 del 29.7.2010. Si veda però quanto riportato nella Osservazione 1 e 2 in merito alla sanabilità con accertamento di conformità.

Il **sub 30** appartamento terzo piano attico, presenta delle difformità dalla planimetria presente nella C.E. 836/2006 C, quali una diversa distribuzione interna degli ambienti, chiusura di una apertura finestrata nel prospetto sud - est, modifica di un'apertura finestrata di una camera nel

prospetto sud – ovest. Tali difformità sono sanabili con un accertamento di conformità e accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004. Per lo stato di fatto non conforme alla C.E. è prevista una sanzione pecuniaria di almeno euro 500,00 ai sensi della L.R. 23/85 salvo ulteriori ed eventuali sanzioni che potrebbero essere apposte dopo gli opportuni controlli dagli enti preposti alla tutela del vincolo, calcolati ai sensi dell' Allegato B alla Delib.G.R. n. 29/32 del 29.7.2010. Si veda però quanto riportato nella Osservazione 1 e 2 in merito alla sanabilità con accertamento di conformità.

Il **sub 32** è area urbana. Non trovando collocazione nell'elaborato planimetrico ma trattandosi di duplicato di particella dovrà essere presentata un'istanza di soppressione del sub erroneamente costituito. (costo del tecnico circa 150 euro e bollo 16 euro).

Osservazione 1: Si evidenzia che con la sentenza n. 1848 del 16/03/2020, del Consiglio di Stato, e con sentenza Consiglio di Stato 04/02/2019, n. 843 viene ribadito il concetto per cui **l'accertamento di conformità deve riguardare l'opera nella sua interezza**, potendosi disporre una sanatoria parziale soltanto in presenza di progetti scindibili costituiti da opere che possono formare oggetto di progetti distinti; **non è possibile ottenere una sanatoria parziale di opere connesse ad altre non regolarizzate** in quanto l'Amministrazione precedente è tenuta a svolgere un esame complessivo della fattispecie concreta al fine di accertare in modo unitario la conformità dell'intervento edilizio realizzato alla pertinente disciplina edilizia e urbanistica; **- il giudizio di conformità non si presta ad essere "parcellizzato" in diverse procedure di sanatoria. Pertanto potrà essere presentato un accertamento di conformità complessivo e non uno per ogni singola unità.** Si pongono comunque riserve in merito al fatto che non è presente il nullaosta paesaggistico allegato alla Concessione Edilizia originaria. Si specifica che ai sensi dell'art 167 comma 4 b) del D.Lgs 42/2004 non è possibile accertare opere che abbiano determinato ulteriori volumi e superfici.

Si ricorda che l'accertamento di conformità è subordinato, ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/2001, ad un'oblazione calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso di costruire, che andrà calcolata sulla base di un computo metrico salvo ulteriori ed eventuali sanzioni che potrebbero essere apposte dopo gli opportuni controlli dagli enti preposti alla tutela del vincolo,

calcolati ai sensi dell' Allegato B alla Delib.G.R. n. 29/32 del 29.7.2010. Tale oblazione non potrà essere in misura inferiore ad euro 500,00 ai sensi della L.R. 23/85 per ciascuna unità. Si specifica che la regolarizzazione dello stato di fatto è condizione necessaria per l'agibilità.

Osservazione 2: risulta agli atti presentato un Accertamento di conformità richiesto con DUA per l'edificio 4B avente codice univoco 26866/2017, per il quale non è stato completato l'iter istruttorio e pertanto non è presente agli atti una concessione edilizia in sanatoria; la seguente tabella, ricavata dagli elaborati ad esso allegati, rappresenta lo studio volumetrico del complesso del Lotto4:

LOTTO 4	Volume approvato in convenzione 31/03/06	Volume approvato con Concessione Edilizia	Volume richiesto in variante
4A	4.481,09 mc	4.480,86 mc	4.497,08 mc
4B	4.532,82 mc	4.522,75 mc	4.575,61 mc
4C	4.481,09 mc	4.480,86 mc	4.408,79 mc
Totale	13.495,00 mc	13.484,47 mc	13.481,48 mc

Dalla tabella si evince che negli edifici 4A e 4B sono stati edificati mc in eccedenza rispetto a quelli presenti nel piano attuativo e nelle rispettive C.E., che potrebbero interessare anche unità non oggetto della presente perizia, che dovrebbero essere coinvolte in una pratica di accertamento di conformità. Si specifica che ai sensi dell'art 167 comma 4 b) del D.Lgs 42/2004 non è possibile accertare lavori che abbiano determinato ulteriori volumi e superfici. Pertanto si dovranno demolire i volumi in eccedenza rispetto a quelli autorizzati con C.E. privi di idoneo titolo successivo. Si pongono riserve in merito al fatto che non è presente il nullaosta paesaggistico allegato alla Concessione Edilizia originaria. (Considerazioni valide anche per l'edificio 2B nei casi di volumi in eccedenza privi di idoneo titolo). Si veda anche osservazione 4.

Osservazione 3: Si pongono, per quanto riportato nelle osservazioni precedenti, delle riserve riguardo al rilascio della C.E. rilasciata priva di provvedimento paesaggistico in riferimento al fatto che, in questi casi è previsto per legge, ai sensi della L. 241/90 art. 21 nonies, che un provvedimento

possa essere annullato d'ufficio entro il termine non superiore ai 12 mesi dal momento dell'adozione del provvedimento, se sussistono ragioni di pubblico interesse, fatto salvo quanto previsto all'art. 21 nonies comma 2 bis. Si riporta la peggiore delle ipotesi per completezza normativa e procedimentale della casistica.

Osservazione 4: Si fa presente che qualunque variante in un lotto urbanistico del programma integrato di cui trattasi deve essere inquadrata innanzitutto come sostanziale o non sostanziale e deve seguire l'iter di approvazione previsto dall'art. 20 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii.. Non risultano agli atti per il lotto 2, 4 e 8 tali varianti urbanistiche.

2. Per l'immobile distinto a N.C.E.U Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 4, sub 5, sub 7, sub 13, sub 14, sub 15, sub 19, sub 20, sub 25, sub 28, sub 30 come catastalmente specificato al punto

1) I beni soggetti a pignoramento;

Il **Sub 4** conforme alla C.E. 835/2006 C con lunghezza e larghezza entro la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001.

Il **sub 5** risulta difforme da come individuato nella C.E. 835/2006 C per larghezza oltre la tolleranza del 2% come definita dal DPR 380/2001. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il **sub 7** risulta difforme da come individuato nella C.E. 835/2006 C per larghezza oltre la tolleranza del 2% come definita dal DPR 380/2001. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Sub 13, 14 e 15 corrispondono a tre cantine che risultano difformi dalla situazione di progetto della C.E. 836/2006 C nella quale sono rappresentate due cantine. La lunghezza è difforme dallo stato di progetto in diminuzione oltre la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001;

non si determinano volumi in eccedenza. Tale difformità può pertanto essere sanata e si potrà mantenere la suddivisione in tre cantine in quanto la somma complessiva della larghezza delle tre cantine è contenuta entro la larghezza complessiva delle due cantine presente in progetto. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro e ulteriori oneri sul costo di costruzione per maggiore superficie non residenziale qualora ricorra il caso in seguito ad una verifica complessiva sull'edificio. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il sub 25 appartamento al secondo piano, presenta delle difformità dalla planimetria presente nella C.E. 835/2006 C. E' presente un ampliamento volumetrico nella camera 2, differenze nella distribuzione interna ambienti tra camera, 2 bagno e camera 3, modifiche nei prospetti e nello specifico chiusura apertura finestrata prospetto nord-ovest e modifiche prospettiche conseguenti all'ampliamento. Ai sensi dell'art 167 comma 4 b) del D.Lgs 42/2004 non è possibile accertare opere che abbiano determinato ulteriori volumi e superfici, pertanto occorrerà ripristinare la situazione volumetrica di cui alla C.E. 835/2006 C. Le ulteriori difformità che incidono sulla distribuzione interna ambienti e aperture finestrate possono essere sanate con accertamento di conformità che coinvolge l'intero edificio. Si veda però quanto riportato nella Osservazione 1 e 2 in merito alla sanabilità con accertamento di conformità.

Il sub 28 appartamento al terzo piano attico presenta delle difformità dalla planimetria presente nella C.E. 835/2006 C, quali diversa distribuzione interna degli ambienti bagno, disimpegno, camera 2, e modifica prospetto nord-ovest con chiusura due aperture finestrate. Per lo stato di fatto non conforme alla C.E. è prevista una sanzione pecuniaria di almeno euro 500,00 ai sensi della L.R. 23/85 salvo ulteriori ed eventuali sanzioni che potrebbero essere apposte dopo gli opportuni controlli dagli enti preposti alla tutela del vincolo, calcolati ai sensi dell'Allegato B alla Delib.G.R. n. 29/32 del 29.7.2010. Si veda però quanto riportato nella Osservazione 1 e 2 in merito alla sanabilità con accertamento di conformità.

Il **sub 30** è area urbana. Non trovando collocazione nell'elaborato planimetrico ma trattandosi di duplicato di particella dovrà essere presentata un'istanza di soppressione del sub erroneamente costituito. (costo del tecnico circa 150 euro e bollo 16 euro).

3. Per l'immobile distinto a N.C.E.U. Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 2, sub 3, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 23, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 37, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;

Il **sub 2** risulta conforme alla C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A con lunghezza e larghezza entro la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001.

Il **sub 3** risulta conforme alla C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A con lunghezza e larghezza entro la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001.

Il **sub 11** risulta conforme alla C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A con lunghezza e larghezza entro la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001.

Il **sub 12** risulta conforme alla C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A con lunghezza e larghezza entro la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001.

Il **sub 13 e 14** risultano conformi alla C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A con lunghezza e larghezza entro la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001. (Si fa presente che il sub 14 è stato utilizzato per la dimostrazione dei parcheggi per l'ampliamento secondo la L.R. 4/2009 e approvata con Determinazione del Dirigente del SUAP n. 8172 del 14/08/2014 al sub 39, al quale pertanto risulta connesso).

Il **sub 15, 16 e 17** corrispondono a tre cantine che risultano difformi dalla situazione di progetto della C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A per lunghezza in aumento oltre la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001; non si determinano

volumi in eccedenza. Tale difformità può pertanto essere sanata e si potrà mantenere la suddivisione in tre cantine in quanto la somma complessiva della larghezza delle tre cantine è contenuta entro la larghezza complessiva delle due cantine presente in progetto. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro e ulteriori oneri sul costo di costruzione per maggiore superficie non residenziale qualora ricorre il caso da una verifica complessiva sull'edificio. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il **sub 18** risulta difforme da come individuato nella C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A per larghezza e lunghezza oltre la tolleranza del 2% come definita dal DPR 380/2001. Lo stato di fatto presenta dunque delle difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Per una maggiore precisione tale pratica di regolarizzazione potrebbe coinvolgere anche i sub confinanti.

Il **sub 23** appartamento al piano terra presenta delle difformità interne oltre la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001, rispetto alla Autorizzazione di variante 174/2012 A, quali differente posizione del tramezzo tra bagno e le due camere. Tali difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro.

Il **sub 24** appartamento al piano terra presenta delle difformità interne, rispetto alla Autorizzazione di variante 174/2012 A, oltre la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001 nella lunghezza dell'ingresso. Tali difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro. Si considera il interrato come da planimetria catastale in quanto non è stato possibile accedervi.

Il **sub 28** appartamento al piano terra presenta delle difformità interne, rispetto alla Autorizzazione di variante 174/2012 A, oltre la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001 nella posizione tramezzo nei bagni, larghezza soggiorno-pranzo. Inoltre le dimensioni esterne nel prospetto nord ovest eccedono la tolleranza edilizia del 2%, come definita dal DPR 380/2001, determinando dei lievi volumi in eccedenza. Un incremento volumetrico ai sensi dell'art. 167 comma 4 lettera b) del D.Lgs 42/2004 non può essere sanato con compatibilità paesaggistica. Pertanto, volendo essere fiscali, nella peggiore delle ipotesi si deve tenere conto che, in applicazione delle norme suddette per le dimensioni oltre il 2% che eccedono dalla sagoma determinando volumi ulteriori, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A. In questo specifico caso, considerato che la differenza tra la misura di progetto e la misura rilevata oltre il 2% è circa 16 cm, potrà essere valutato di ridurre lo spessore delle pareti esterne aumentando lo spessore delle stesse all'interno dell'appartamento per ripristinare i requisiti minimi termici e acustici. Per lo stato di fatto non conforme alla C.E. è prevista una sanzione pecuniaria di almeno euro 500,00 ai sensi della L.R. 23/85 salvo ulteriori ed eventuali sanzioni che potrebbero essere apposte dopo gli opportuni controlli dagli enti preposti alla tutela del vincolo, calcolati ai sensi dell' Allegato B alla Delib.G.R. n. 29/32 del 29.7.2010. Si veda quanto riportato nella Osservazione 1 e 2 in merito alla sanabilità con accertamento di conformità.

Il **sub 37** appartamento al piano secondo presenta delle lievi difformità interne, rispetto alla Autorizzazione di variante 174/2012 A, oltre la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001 nella posizione tramezzo tra disimpegno e bagno. Tali difformità interne che possono essere sanate con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23/85, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00 euro.

Il **sub 39** appartamento al piano secondo è conforme agli elaborati della DUAAP prot. 227495 del 16/10/2013 perfezionata con prot. 230758 del 22/10/2013 relativa ad ampliamento secondo la L.R. 4/2009 e approvata con Determinazione del Dirigente del SUAP n. 8172 del 14/08/2014. Si fa

presente che per la dimostrazione dei parcheggi è stato rappresentato il sub 14 che pertanto risulta collegato all'appartamento di cui al sub 39.

Il **sub 40** appartamento al piano secondo conforme alla C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A con lunghezza e larghezza entro la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001.

Il **sub 41** appartamento al piano terzo attico presenta delle difformità interne, rispetto alla Autorizzazione di variante 174/2012 A, oltre la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001 nella posizione tramezzo nei bagni, larghezza cucina, salone. Inoltre le dimensioni esterne nel prospetto nord ovest eccedono la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001, determinando dei lievi volumi in eccedenza. Tale incremento volumetrico ai sensi dell'art. 167 comma 4 lettera b) del D.Lgs 42/2004 non può essere sanato con compatibilità paesaggistica. Pertanto, volendo essere fiscali, nella peggiore delle ipotesi si deve tenere conto che, in applicazione delle norme suddette per le dimensioni oltre il 2% che eccedono dalla sagoma determinando volumi ulteriori, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A. In questo specifico caso, considerato che la differenza tra la misura di progetto e la misura rilevata oltre il 2% è circa 16 cm, potrà essere valutato di ridurre lo spessore delle pareti esterne aumentando lo spessore delle stesse all'interno dell'appartamento per ripristinare i requisiti minimi termici e acustici. Per lo stato di fatto non conforme alla C.E. è prevista una sanzione pecuniaria di almeno euro 500,00 ai sensi della L.R. 23/85 salvo ulteriori ed eventuali sanzioni che potrebbero essere apposte dopo gli opportuni controlli dagli enti preposti alla tutela del vincolo, calcolati ai sensi dell' Allegato B alla Delib.G.R. n. 29/32 del 29.7.2010. Si veda quanto riportato nella Osservazione 1 e 2 in merito alla sanabilità con accertamento di conformità.

Il **sub 42** appartamento al piano terzo attico presenta delle difformità interne, rispetto alla Autorizzazione di variante 174/2012 A, oltre la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001 nella posizione tramezzo nei bagni, larghezza cucina, salone. Inoltre le dimensioni totali

nel prospetto nord ovest eccedono la tolleranza edilizia del 2% come definita dal DPR 380/2001, determinando dei lievi volumi in eccedenza. Tale incremento volumetrico ai sensi dell'art. 167 comma 4 lettera b) del D.Lgs 42/2004 non può essere sanato con compatibilità paesaggistica. Pertanto, volendo essere fiscali, nella peggiore delle ipotesi si deve tenere conto che, in applicazione delle norme suddette per le dimensioni oltre il 2% che eccedono dalla sagoma determinando volumi ulteriori, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da C.E. 837/2006 C e successiva Autorizzazione di variante 174/2012 A. In questo specifico caso, considerato che la differenza tra la misura di progetto e la misura rilevata oltre il 2% è circa 16 cm, potrà essere valutato di ridurre lo spessore delle pareti esterne aumentando lo spessore delle stesse all'interno dell'appartamento per ripristinare i requisiti minimi termici e acustici. Per lo stato di fatto non conforme alla C.E. è prevista una sanzione pecuniaria di almeno euro 500,00 ai sensi della L.R. 23/85 salvo ulteriori ed eventuali sanzioni che potrebbero essere apposte dopo gli opportuni controlli dagli enti preposti alla tutela del vincolo, calcolati ai sensi dell' Allegato B alla Delib.G.R. n. 29/32 del 29.7.2010. Si veda quanto riportato nella Osservazione 1 e 2 in merito alla sanabilità con accertamento di conformità.

Osservazione 5 : Si fa presente che la seconda rata del costo di costruzione del palazzo 2B fu pagata con 120 giorni di ritardo dalla data di scadenza, per cui il comune di Cagliari risulta creditore per euro 6.090,99. Manca lo svincolo della polizza fideiussoria. (si veda Allegato 10).

4. Per il Foglio A/13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 come catastalmente specificato al punto 1) **I beni soggetti a pignoramento;**

Tutti i mappali e dunque il costruito risulta in totale difformità dalla Concessione Edilizia n. 1168/2007C del 08.11.2007. Lo stato di fatto rilevato presenta diversa sagoma dalla planimetria di progetto della C.E. n. 1168/2007C del 08.11.2007. Dunque si rileva modifica di sagoma con conseguente modifica dei prospetti, e ai sensi dell'art. 4 della L.R. 23/85 e dell'art. 31 del DPR 380/2001 è stato realizzato un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche plani volumetriche e sono stati realizzati volumi in eccedenza. Inoltre si rileva che l'edificio è stato

localizzato sull'area di pertinenza in maniera differente, determinando una riduzione del parametro distanza dai confini di proprietà in misura superiore al 10%. Ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 23/85 tali interventi effettuati su immobili ricadenti in area vincolata sono considerati in totale difformità. Situazione che avrebbe imposto una nuova valutazione del progetto da parte dell'amministrazione concedente, al fine di verificare la compatibilità con i parametri urbanistici e con le connotazioni dell'area (Consiglio di Stato (Sezione Sesta) nella sentenza n. 10918/2022 pubblicata il 13 dicembre 2022). Si veda Allegato 9 con sovrapposizione della sagoma sul terreno dello stato di progetto e dello stato di fatto. Si specifica che i volumi, viste le difformità sopra dette, sono stati calcolati, ponendoci nella condizione peggiore, ossia utilizzando le quote relativa alle altezze indicate in progetto, risultando comunque in eccedenza. Si fa presente che nello stato di fatto rilevato il solaio ha spessore maggiore a 30 cm di oltre la tolleranza del 2%. **Ai sensi dell'artt. 32 comma 3 e 31 comma 1 del DPR 380/2001 le difformità sopra elencate, essendo state rilevate su un immobile ricadente in zona vincolata rappresentando una variazione essenziale, sono suscettibili di essere demolite** (si veda a riguardo lo specifico della vincolistica sulle aree tutelate presente sull'area, illustrata in precedenza e riportata nel CDU allegato 15): tali opere sono pertanto considerate in totale difformità ai sensi dell'art. 31 e 44 dello stesso DPR 380/2001 e ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 23/85.

Si riporta a tal proposito Cassazione penale n. 16392 del 2010 che fa riferimento a "ogni difformità dal progetto, anche se di minima rilevanza". Si legge, infatti, nella sentenza "Deve ricordarsi, però, che - ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 32, comma 3 - per gli interventi eseguiti in zone assoggettate a vincolo paesaggistico, nel caso in cui l'opera sia difforme da quella autorizzata con il permesso di costruire, non c'è spazio per l'applicazione della meno grave fattispecie di cui all'art. 44 cit., lett. a), poichè ogni difformità dal progetto, anche se di minima rilevanza, costituisce abuso punito ai sensi dell'art. 44, lett. c), dello stesso T.U. (vedi Cass, Sez. 3: 23.5.1997, Ciotti; 31.1.1994, n. 2733, Paolillo)".

Il **Codice dei Beni culturali**, con l'art. 181 comma 1 dispone che chiunque esegua lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, è punito con le pene previste dall'articolo 44 lettera C del DPR 380/01 cioè quello più grave e previsto per lottizzazioni abusive.

Si pongono comunque riserve sul fatto che non risulta allegato alla C.E. originaria il nullaosta dell'ufficio preposto alla tutela del vincolo. Si fa presente che ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 non possono essere sottoposti a compatibilità paesaggistica nuovi volumi o superfici. (*cfr. per analogia e per maggior comprendere il principio esposto l'ulteriore casistica dei casi di condono in zone sottoposte a vincolo paesistico Cons, Stato, Sez. II, 15 ottobre 2019 n. 703*).

Si veda anche quanto detto all'Osservazione 4 sopra riportata. **Occorre pertanto ripristinare lo stato dei luoghi demolendo le opere realizzate.**

6) Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio

Tecnico Erariale;

Il bene pignorato al punto punti 1 potrà essere venduto nei seguenti lotti unitari:

lotto unitario n.	Dati catastali	Categoria catastale	descrizione	piano	Valore del lotto unitario
1	Foglio A/13 mappale 2330 sub 2	C/6	box auto aperto	Interrato	30.000,00
2	Foglio A/13 mappale 2330 sub 3	C/6	box auto aperto	Interrato	12.850,00
3	Foglio A/13 mappale 2330 sub 5	C/6	box auto aperto	Interrato	11.100,00
4	Foglio A/13 mappale 2330 sub 7	C/6	Box auto aperto	Interrato	9.800,00
5	Foglio A/13 mappale 2330 sub 10	C/6	box auto aperto	Interrato	12.000,00
6	Foglio A/13 mappale 2330 sub 11	C/6	Box auto aperto	Interrato	12.800,00
7	Foglio A/13 mappale 2330 sub 13	C/2	cantina	Interrato	5.000,00
8	Foglio A/13 mappale 2330 sub 14	C/2	cantina	Interrato	5.000,00
9	Foglio A/13 mappale 2330 sub 15	C/2	cantina	Interrato	5.000,00

10	Foglio A/13 mappale 2330 sub 18	C/6	Posto auto scoperto	terra	3.000,00
11	Foglio A/13 mappale 2330 sub 19	C/6	Posto auto scoperto	terra	3.000,00
12	Foglio A/13 mappale 2330 sub17+20	A/2	Appartamento con locale di sgombero	Terra + interrato	376.800,00
13	Foglio A/13 mappale 2330 sub 29	A/2	appartamento - attico	terzo	487.000,00
14	Foglio A/13 mappale 2330 sub 30	A/2	appartamento - attico	terzo	487.000,00
15	Foglio A/13 mappale 2331 sub 4	C/6	Box auto aperto	Interrato	12.500,00
16	Foglio A/13 mappale 2331 sub 5	C/6	Box auto aperto	Interrato	11.100,00
17	Foglio A/13 mappale 2331 sub 7	C/6	Box auto aperto	Interrato	11.100,00
18	Foglio A/13 mappale 2331 sub13	C/2	cantina	Interrato	4.000,00
19	Foglio A/13 mappale 2331 sub14	C/2	cantina	Interrato	4.000,00
20	Foglio A/13 mappale 2331 sub15	C/2	cantina	Interrato	4.000,00
21	Foglio A/13 mappale 2331 sub19	C/6	Posto auto scoperto	Terra	3.000,00
22	Foglio A/13 mappale 2331 sub20	C/6	Posto auto scoperto	Terra	3.000,00
23	Foglio A/13 mappale 2331 sub25	A/2	appartamento	Secondo	357.300,00
24	Foglio A/13 mappale 2331 sub28	A/2	Appartamento - attico	Terzo	508.100,00
25	Foglio A/13 mappale 2344 sub 2	C/6	Box auto aperto	Interrato	16.900,00
26	Foglio A/13 mappale 2344 sub 3	C/6	Box auto aperto	Interrato	12.800,00
27	Foglio A/13 mappale 2344 sub 11	C/6	Box auto aperto	Interrato	12.900,00
28	Foglio A/13 mappale 2344 sub 12	C/6	Box auto aperto	Interrato	13.100,00
29	Foglio A/13 mappale 2344 sub 13	C/6	posto auto coperto	Interrato	5.700,00
30	Foglio A/13 mappale 2344 sub 15	C/2	cantina	Interrato	5.500,00
31	Foglio A/13 mappale 2344 sub 16	C/2	cantina	Interrato	5.500,00
32	Foglio A/13 mappale 2344 sub 17	C/2	cantina	Interrato	5.500,00
33	Foglio A/13 mappale 2344 sub 18	C/2	cantina	Interrato	4.000,00
34	Foglio A/13 mappale 2344 sub 25	C/6	Posto auto scoperto	Terra	2.300,00
35	Foglio A/13 mappale 2344 sub 26	C/6	Posto auto scoperto	Terra	2.300,00
36	Foglio A/13 mappale 2344 sub 27	C/6	Posto auto scoperto	Terra	3.300,00

37	Foglio A/13 mappale 2344 sub 23	A/2	appartamento	Terra	233.100,00
38	Foglio A/13 mappale 2344 sub 24	A/2	appartamento	Terra	231.500,00
39	Foglio A/13 mappale 2344 sub 28	A/2	appartamento	Terra	170.150,00
40	Foglio A/13 mappale 2344 sub 37	A/2	appartamento	Secondo	204.900,00
41	Foglio A/13 mappale 2344 sub 39	A/2	appartamento	Secondo	260.000,00
42	Foglio A/13 mappale 2344 sub 40	A/2	appartamento	Secondo	181.300,00
43	Foglio A/13 mappale 2344 sub 41	A/2	Appartamento - attico	Terzo	472.000,00
44	Foglio A/13 mappale 2344 sub 42	A/2	Appartamento - attico	Terzo	473.000,00
45	Foglio A/13 Mapp. 2396-2397-2398- 2399-2400-2401	A/2	Villette da demolire/area edificabile	pluripiano	570.000,00

7) *Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se*

l'immobile è pignorato solo pro quota;

Eventuale comoda divisibilità e conseguente formazione dei singoli lotti (procedendo ove

necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando

alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando

il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e

prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

In caso contrario, stimare l'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità

eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla

L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Per l'immobile pignorato al punto 1. Immobile indicato in pignoramento al punto 1: Piena

Proprietà della società srl per l'intero di:

1. Per il Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 2, sub 3, sub 5, sub 7, sub 10, sub 11, sub 13, sub 14, sub 15, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 29, sub 30, sub 32 come catastalmente specificato al punto 1) *I beni soggetti a pignoramento;*
2. Per il Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 4, sub 5, sub 7, sub 13, sub 14, sub 15, sub 19, sub 20, sub 25, sub 28, sub 30 come catastalmente specificato al punto 1) *I beni soggetti a pignoramento;*
3. Per il Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 2, sub 3, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 23, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 37, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42 come catastalmente specificato al punto 1) *I beni soggetti a pignoramento;*
4. Per il Foglio A/13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 come catastalmente specificato al punto 1) *I beni soggetti a pignoramento;*

I dati catastali indicati consentono di identificare gli immobili univocamente e rappresentano lo stato di fatto a meno di alcune differenze non rilevanti per l'individuazione del bene. Si veda a riguardo il punto 3. L'immobile pignorato al punto 1, Piena Proprietà della societàsrl per l'intero, viene diviso in lotti di vendita come da tabella di cui al punto precedente.

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

Al momento del sopralluogo presso l'immobile via Madre Anna del Gesù distinto al N.C.E.U alla sezione A foglio 13 mappale 2344:

- Nel posto auto coperto al sub 3 è presente un'auto. L'avvocato dell'esecutato ha dichiarato che è stato venduto al sig. A. e sono in attesa di stipulare atto pubblico;
- L'appartamento al secondo piano al sub 39 è occupato. L'avvocato dell'esecutato ha dichiarato che risulta occupato dal dr. I., acquirente con preliminare
- L'appartamento al secondo piano al sub 40 è occupato. L'avvocato dell'esecutato ha dichiarato che risulta occupato dall'avv. a titolo di comodato.

Al momento del sopralluogo presso l'immobile via distinto al N.C.E.U alla sezione A foglio 13 mappale 2330:

- nel box auto al sub 2 era presente un'auto.
- Nel posto auto al sub 10, 11 era presente un'auto.

Al momento del sopralluogo presso l'immobile via distinto al N.C.E.U alla sezione A foglio 13 mappale 2331

- L'appartamento al secondo piano al sub 25 è occupato. L'avvocato dell'esecutato ha dichiarato che risulta occupato dalla sig.ra con la figlia e il compagno,, a titolo di comodato.

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

Per l'immobile pignorato al punti 1., non risultano provvedimenti i questo tipo.

10) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Per l'immobile pignorato ai punti 1., non risulta l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

L'immobile pignorato al punto 1., non risulta gravato censo, livello o uso civico.

12) *Determinazione del valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Valutazione. Immobile pignorato al punto 1. Si è proceduto nel seguente ordine:

A. Sezione A Foglio 13 mappale 2330

Per la determinazione del valore venale dell'immobile all'attualità si è adottato il criterio di stima sintetica.

- Le caratteristiche di localizzazione sono discrete poiché l'immobile si trova in una zona prettamente residenziale;
- Vi sono nelle immediate vicinanze vari servizi essenziali, negozi anche di primaria importanza, servizi pubblici e uffici pubblici.
- Le caratteristiche di posizione e luminosità, sono buone grazie al fatto che l'immobile è ben distanziato dagli immobili che lo fronteggiano.
- Buone caratteristiche di panoramicità e prospicienza.
- Le caratteristiche tipologiche dell'immobile sono quelle tipiche di palazzina pluriplano su più livelli.
- Le caratteristiche di produttività sono buone considerata la domanda di beni con queste caratteristiche, e, inoltre, il fabbricato è da considerarsi mediamente appetibile in quanto posizionato in una zona residenziale.

Stima sintetica. Si è adottato un criterio di stima sintetica con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto *il prezzo a mq* di superficie lorda muri compresi del

fabbricato, e lo stesso prezzo è stato applicato con i dovuti coefficienti correttivi di riduzione per il seminterrato e parziale area cortile annessa catastalmente.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, tenendo conto inoltre delle valutazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità al mq di superficie coperta, muri compresi, che tengono conto dello stato in cui si conserva l'immobile. Si riportano i valori per ciascun sub:

i. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 2.**

- Al mq di superficie destinata a box auto chiuso in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 61,25 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45 = $61,25 \times 0,45 = 27,56$ mq

- **Il valore venale del sub 2 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**
- **€ 1.014,84/mq x 27,56 = Euro 29.968,99;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 30.000,00.**

ii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 3.**

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 28,14 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45. = $28,14 \times 0,45 = 12,66$ mq

- **Il valore venale del sub 3 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.014,84/mq x 12,66 = Euro 12.847,85;**
- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 12.850,00.**

iii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 5.**

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 24,20 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45. = 24,20 x 0,45 = 10,89 mq

- **Il valore venale del sub 5 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.014,84/mq x 10,89 = Euro 11.051,61;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 11.100,00.**

iv. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 7.**

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 21,41 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45. = 21,41 x 0,45 = 9,63 mq

- **Il valore venale del sub 7 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.014,84/mq x 9,63 = Euro 9.772,91;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 9.800,00.**

v. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 10.**

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 26,38 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45. = 26,38 x 0,45 = 11,87 mq

- **Il valore venale del sub 10 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.014,84/mq x 11,87 = Euro 12.046,15;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 12.000,00.**

vi. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 11.**

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 28,00 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45. = 28,00 x 0,45 = 12,60 mq

- **Il valore venale del sub 10 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.014,84/mq x 12,60 = Euro 12.786,98;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 12.800,00.**

vii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 13.**

- Al mq di superficie destinata a cantina non collegata ai vani principali moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,20 € 1.700,00/mq

la cantina ha una forma e dimensione regolare pari a circa 8,21 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- **=8,21 x 0,35 = 2,87 mq**

- **Il valore venale del sub 13 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta,**

pertanto, pari a:

- **€ 1.700,00/mq x 2,87 = Euro 4.879,00;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 5.000,00.**

viii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 14.**

- Al mq di superficie destinata a cantina non collegata ai vani principali moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,35 € 1.700,00/mq

la cantina ha una forma e dimensione regolare pari a circa 7,93 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- $=7,93 \times 0,35 = 2,77 \text{ mq}$
- **Il valore venale del sub 14 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**
- **€ 1.700,00/mq x 2,77 = Euro 4.709,00;**
- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 5.000,00.**

ix. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 15.**

- Al mq di superficie destinata a cantina non collegata ai vani principali moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,20 € 1.700,00/mq

la cantina ha una forma e dimensione regolare pari a circa 8,21 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- $=8,21 \times 0,35 = 2,87 \text{ mq}$
- **Il valore venale del sub 15 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**
- **€ 1.700,00/mq x 2,87 = Euro 4.879,00;**
- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 5.000,00.**

x. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 18.**

- Al mq di superficie destinata a posto auto scoperto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,20 € 850,00/mq

Il posto auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 17,40 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,20.

- $=17,40 \times 0,20 = 3,48$ mq
- Il valore venale del sub 18 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:
- € 850,00/mq x 3,48 = Euro 2.958,00;
- Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 3.000,00.

xi. Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 19.

- Al mq di superficie destinata a posto auto scoperto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,20
- € 850,00/mq

Il posto auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 17,40 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,20.

- $=17,40 \times 0,20 = 3,48$ mq
- Il valore venale del sub 19 mappale 2330 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:
- € 850,00/mq x 3,48 = Euro 2.958,00;
- Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 3.000,00.

xii. Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 17+20.

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:
- € 2.132,96/mq
- Al mq di superficie destinata a balcone moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:
- € 2.132,96/mq
- Al mq di superficie destinata a locale di sgombero moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,60;
- € 2.132,96/mq

- Al mq di superficie destinata a cortile moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01: € 2.132,96/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 68,90 mq + 73,46 mq.

La superficie del locale di sgombero al piano interrato è pari a circa 63,10 mq x 60% = 37,86 mq.

La superficie del balcone è pari a 54 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione (25 mq x 25% + 29 mq x 10%) = 9,15 mq + la superficie del sub 20 pari a 6,59 mq per il coefficiente di riduzione di 0,25 = 1,65 mq.

La superficie del loggiato del sub 20 è pari a 29,16 mq la cui superficie lorda verrà moltiplicata per il coefficiente di riduzione di 0,35 entro i 25 mq e la restante parte per il coefficiente di riduzione di 0,10. = (25 mq x 35% + 4,16 mq x 10%) = 9,16 mq.

La superficie del cortile è pari a 54 mq per il sub 17 e 129,45 mq per il sub 20 (> 25 mq), pertanto la parte entro i 25 mq verrà moltiplicata per il coefficiente di riduzione 0,10 mentre

la parte eccedente i 25 mq verrà moltiplicata per il coefficiente di riduzione 0,02

= (25 mq x 10% + 29 mq x 2%) = 3,08 mq per il sub 17

= (25 mq x 10% + 104,45 mq x 2%) = 4,59 mq per il sub 20

Il valore venale del sub 17 e 20 mappale 2330 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:

€. 2.132,96 x ((68,90 mq + 37,86 mq + 9,15 mq + 3,08 mq) + (73,46 mq + 1,65 mq + 9,16 mq + 4,59 mq)) = €. 2.132,96 x (118,99 mq + 88,86 mq) = €. 2.132,96 x 207,85 = Euro 443.335,77.

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 15%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 376.835,40 = Euro 376.800,00.

xiii. Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 29.

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.986,14/mq

- Al mq di superficie destinata a terrazza moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,40 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:

€ 2.986,14/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 141,49 mq.

La superficie del terrazzo è pari a 191,56 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione (25 mq x 40% + 166,56 mq x 10%) = 26,66 mq.

Il valore venale del sub 29 mappale 2330 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1.

risulta, pertanto, pari a:

€ 2.986,14/mq x (141,49 mq + 26,66 mq) = € 2.986,14/ mq x 168,15 mq = Euro 502.119,44;

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 3%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 487.055,85 = Euro 487.000,00.

xiv. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 30.**

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.986,14/mq

- Al mq di superficie destinata a terrazza moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,40 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:

€ 2.986,14/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 141,49 mq.

La superficie del terrazzo è pari a 191,56 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione (25 mq x 40% + 166,56 mq x 10%) = 26,66 mq.

Il valore venale del sub 30 mappale 2330 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1.

risulta, pertanto, pari a:

€ 2.986,14/mq x (141,49 mq + 26,66 mq) = € 2.986,14/ mq x 168,15 mq = Euro 502.119,44;

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 3%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 487.055,85 = Euro 487.000,00.

B. Sezione A Foglio 13 mappale 2331

Per la determinazione del valore venale dell'immobile all'attualità si è adottato il criterio di stima sintetica.

- Le caratteristiche di localizzazione sono discrete poiché l'immobile si trova in una zona prettamente residenziale;
- Vi sono nelle immediate vicinanze vari servizi essenziali, negozi anche di primaria importanza, servizi pubblici e uffici pubblici.
- Le caratteristiche di posizione e luminosità, sono buone grazie al fatto che l'immobile è ben distanziato dagli immobili che lo fronteggiano.
- Molto buone caratteristiche di panoramicità e prospicienza.
- Le caratteristiche tipologiche dell'immobile sono quelle tipiche di palazzina pluripiano su più livelli.
- Le caratteristiche di produttività sono buone considerata la domanda di beni con queste caratteristiche, e, inoltre, il fabbricato è da considerarsi mediamente appetibile in quanto posizionato in una zona residenziale.

Stima sintetica. Si è adottato un criterio di stima sintetica con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto *il prezzo a mq* di superficie lorda muri compresi del fabbricato, e lo stesso prezzo è stato applicato con i dovuti coefficienti correttivi di riduzione per il seminterrato e parziale area cortile annessa catastalmente.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, tenendo conto inoltre delle valutazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità al mq di superficie coperta, muri compresi, che tengono conto dello stato in cui si conserva l'immobile. Si riportano i valori per ciascun sub:

- i. **Sezione A Foglio 13 mappale 2331 sub 4.**

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 27,31 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45.

- $=27,31 \times 0,45 = 12,29$ mq
- **Il valore venale del sub 4 mappale 2331 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**
- **€ 1.014,84/mq x 12,29 = Euro 12.471,89;**
- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 12.500,00.**

ii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2331 sub 5.**

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 24,24 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45.

- $=24,24 \times 0,45 = 10,91$ mq
- **Il valore venale del sub 5 mappale 2331 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**
- **€ 1.014,84/mq x 10,91 = Euro 11.071,90;**
- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 11.100,00.**

iii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2331 sub 7**

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 24,90 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45.

- $=24,90 \times 0,45 = 11,21 \text{ mq}$

- **Il valore venale del sub 7 mappale 2331 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.014,84/mq x 11,21 = Euro 11.071,90;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 11.100,00.**

iv. **Sezione A Foglio 13 mappale 2331 sub 13.**

- Al mq di superficie destinata a cantina non collegata ai vani principali moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,20 € 1.700,00/mq

la cantina ha una forma e dimensione regolare pari a circa 5,86 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- $=5,86 \times 0,35 = 2,05 \text{ mq}$

- **Il valore venale del sub 13 mappale 2331 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.700,00/mq x 2,07 = Euro 3.485,00;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 4.000,00.**

v. **Sezione A Foglio 13 mappale 2330 sub 14.**

- Al mq di superficie destinata a cantina non collegata ai vani principali moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,35 € 1.700,00/mq

la cantina ha una forma e dimensione regolare pari a circa 5,86 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- $=5,86 \times 0,35 = 2,05 \text{ mq}$

- **Il valore venale del sub 14 mappale 2331 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.700,00/mq x 2,05 = Euro 3.485,00;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 4.000,00.**

vi. **Sezione A Foglio 13 mappale 2331 sub 15.**

- Al mq di superficie destinata a cantina non collegata ai vani principali moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,35 € 1.700,00/mq

la cantina ha una forma e dimensione regolare pari a circa 5,86 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- $=5,86 \times 0,35 = 2,05$ mq

- **Il valore venale del sub 15 mappale 2331 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.700,00/mq x 2,05 = Euro 3.485,00;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 4.000,00.**

vii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2331 sub 19.**

- Al mq di superficie destinata a posto auto scoperto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,20 € 850,00/mq

Il posto auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 17,70 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,20.

- $=17,70 \times 0,20 = 3,54$ mq

- **Il valore venale del sub 19 mappale 2331 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 850,00/mq x 3,54 = Euro 3.009,00;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 3.000,00.**

viii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2331 sub 20.**

- Al mq di superficie destinata a posto auto scoperto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,20 € 850,00/mq

Il posto auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 17,70 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,20.

- $= 17,70 \times 0,20 = 3,54$ mq
- Il valore venale del sub 20 mappale 2331 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:
- € 850,00/mq x 3,54 = Euro 3.009,00;
- Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 3.000,00.

ix. Sezione A Foglio 13 mappale 2331 sub 25.

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo: € 2.565,90/mq
- Al mq di superficie destinata a terrazza moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,35 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01: € 2.565,90/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 132,00 mq.

La superficie della terrazza è pari a 115,00 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione $(25 \text{ mq} \times 35\% + 90 \text{ mq} \times 10\%) = 17,75 \text{ mq}.$

Il valore venale del sub 25 mappale 2331 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ } 2.565,90/\text{mq} \times (132 \text{ mq} + 17,75 \text{ mq}) = \text{€ } 2.565,90/\text{mq} \times 149,75 \text{ mq} = \text{Euro } 384.243,52;}}$$

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 7%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 357.346,47 = Euro 357.300,00.

x. Sezione A Foglio 13 mappale 2331 sub 28.

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.993,55/mq

- Al mq di superficie destinata a terrazza moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,40 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01: € 2.993,55/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 148,79 mq.

La superficie del terrazzo è pari a 187,00 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione (25 mq x 40% + 162,00 mq x 10%) = 26,20 mq.

Il valore venale del sub 28 mappale 2331 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1.

risulta, pertanto, pari a:

€ 2.993,55/mq x (148,79 mq + 26,20 mq) = € 2.993,55/ mq x 174,99 mq = Euro 523.841,31;

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 3%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 508.126,07 = Euro 508.100,00.

C. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344.**

Per la determinazione del valore venale dell'immobile all'attualità si è adottato il criterio di stima sintetica.

- Le caratteristiche di localizzazione sono discrete poiché l'immobile si trova in una zona prettamente residenziale, anche se si evidenzia la vicinanza all'asse mediano che è causa di rumorosità percepita nelle terrazze dei piani alti;
- Vi sono nelle immediate vicinanze vari servizi essenziali, negozi anche di primaria importanza, servizi pubblici e uffici pubblici.
- Le caratteristiche di posizione e luminosità, sono buone grazie al fatto che l'immobile è ben distanziato dagli immobili che lo fronteggiano.
- Le caratteristiche tipologiche dell'immobile sono quelle tipiche di palazzina pluriplano su più livelli.

- Le caratteristiche di produttività sono buone considerata la domanda di beni con queste caratteristiche, e, inoltre, il fabbricato è da considerarsi mediamente appetibile in quanto posizionato in una zona residenziale.

Stima sintetica. Si è adottato un criterio di stima sintetica con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto *il prezzo a mq* di superficie lorda muri compresi del fabbricato, e lo stesso prezzo è stato applicato con i dovuti coefficienti correttivi di riduzione per il seminterrato e parziale area cortile annessa catastalmente.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, tenendo conto inoltre delle valutazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità al mq di superficie coperta, muri compresi, che tengono conto dello stato in cui si conserva l'immobile. Si riportano i valori per ciascun sub:

xi. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 2.**

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 **€ 1.014,84/mq**

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 37 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45.

- **$=37 \times 0,45 = 16,65$ mq**
- **Il valore venale del sub 2 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**
- **€ 1.014,84/mq x 16,65 = Euro 16.897,05;**
- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 16.900,00.**

xii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 3.**

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 **€ 1.014,84/mq**

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 27 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45.

- $=27 \times 0,45 = 12,60$ mq
- Il valore venale del sub 3 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:
- € 1.014,84/mq x 12,60 = Euro 12.786,96;
- Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 12.800,00.

xiii. Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 11.

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 28,28 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45.

- $=28,28 \times 0,45 = 12,73$ mq
- Il valore venale del sub 11 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:
- € 1.014,84/mq x 12,73 = Euro 12.918,89;
- Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 12.900,00.

xiv. Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 12.

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 28,64 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,45.

- $=28,64 \times 0,45 = 12,88$ mq

- Il valore venale del sub 12 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:

- € 1.014,84/mq x 12,88 = Euro 13.071,11;

- Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 13.100,00.

xv. Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 13.

- Al mq di superficie destinata a box auto aperto in autorimessa collettiva o auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,45 € 1.014,84/mq

Il box auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 16 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- $=16 \times 0,35 = 5,6$ mq

- Il valore venale del sub 13 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:

- € 1.014,84/mq x 5,6 = Euro 5.683,10;

- Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 5.700,00.

xvi. Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 15.

- Al mq di superficie destinata a cantina non collegata ai vani principali moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,35 € 1.700,00/mq

la cantina ha una forma e dimensione regolare pari a circa 9,18 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- $=9,18 \times 0,35 = 3,21$ mq

- Il valore venale del sub 15 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:

- € 1.700,00/mq x 3,21 = Euro 5.462,10;

- Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 5.500,00.

xvii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 16.**

- Al mq di superficie destinata a cantina non collegata ai vani principali moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,35 **€ 1.700,00/mq**

la cantina ha una forma e dimensione regolare pari a circa 9,18 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- $=9,18 \times 0,35 = 3,21$ mq
- **Il valore venale del sub 16 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.700,00/mq x 3,21 = Euro 5.462,10;**
- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 5.500,00.**

xviii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 17.**

- Al mq di superficie destinata a cantina non collegata ai vani principali moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,35 **€ 1.700,00/mq**

la cantina ha una forma e dimensione regolare pari a circa 9,18 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- $=9,18 \times 0,35 = 3,21$ mq
- **Il valore venale del sub 17 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 1.700,00/mq x 3,21 = Euro 5.462,10;**
- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 5.500,00.**

xix. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 18.**

- Al mq di superficie destinata a cantina non collegata ai vani principali moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,35 **€ 1.700,00/mq**

la cantina ha una forma e dimensione regolare pari a circa 6,51 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,35.

- $=6,51 \times 0,35 = 2,28$ mq
- Il valore venale del sub 18 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:
- € 1.700,00/mq x 2,28 = Euro 3.876,00;
- Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 4.000,00.

xx. Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 25.

- Al mq di superficie destinata a posto auto scoperto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,20 € 850,00/mq

Il posto auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 12,80 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,20.

- $=12,80 \times 0,20 = 2,56$ mq
- Il valore venale del sub 25 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:
- € 850,00/mq x 2,56 = Euro 2.176,00;
- Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 2.300,00.

xxi. Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 26.

- Al mq di superficie destinata a posto auto scoperto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,20 € 850,00/mq

Il posto auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 12,80 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,20.

- $=12,80 \times 0,20 = 2,56$ mq

- **Il valore venale del sub 26 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 850,00/mq x 2,56 = Euro 2.176,00;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 2.300,00.**

xxii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 27.**

- Al mq di superficie destinata a posto auto scoperto moltiplicata per il coefficiente correttivo
0,20 € 850,00/mq

Il posto auto ha una forma e dimensione regolare pari a circa 18,90 mq e la superficie verrà calcolata con un coefficiente di riduzione di 0,20.

- **=18,90 x 0,20 = 3,78 mq**

- **Il valore venale del sub 27 mappale 2344 indicato in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:**

- **€ 850,00/mq x 3,78 = Euro 3.213,00;**

- **Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 3.300,00.**

xxiii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 23.**

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.104,88/mq

- Al mq di superficie destinata a balcone moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25 fino a
25 mq, e l'eccedenza per 0,01: **€ 2.104,88/mq**

- Al mq di superficie destinata a locale di sgombero moltiplicata per il coefficiente correttivo
0,60; **€ 2.104,88/mq**

- Al mq di superficie destinata a cortile moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25 fino a
25 mq, e l'eccedenza per 0,01: **€ 2.104,88/mq**

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 69,13 mq.

La superficie del locale di sgombero al piano interrato è pari a circa 61,52 mq x 60% = 36,91 mq.

La superficie del balcone è pari a 45,16 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione (25 mq x 25% + 20,29 mq x 10%) = 8,27 mq

La superficie del cortile è pari a 74,7 mq (> 25 mq), pertanto la parte entro i 25 mq verrà moltiplicata per il coefficiente di riduzione 0,10 mentre la parte eccedente i 25 mq verrà moltiplicata per il coefficiente di riduzione 0,02

= (25 mq x 10% + 49,47 mq x 2%) = 3,49 mq

Il valore venale del sub 23 mappale 2344 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1.

risulta, pertanto, pari a:

€ 2.104,88/mq x (69,13 mq + 36,91 mq + 8,27 mq + 3,49) = € 2.104,88/ mq x 117,80 mq =

Euro 247.954,94;

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 6%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 233.077,64 = Euro 233.100,00.

xxiv. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 24.**

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.104,88/mq

- Al mq di superficie destinata a balcone moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:

€ 2.104,88/mq

- Al mq di superficie destinata a locale di sgombero moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,60;

€ 2.104,88/mq

- Al mq di superficie destinata a cortile moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:

€ 2.104,88/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 68,90 mq.

La superficie del locale di sgombero al piano interrato è pari a circa 61,52 mq x 60% = 36,91 mq.

La superficie del balcone è pari a 45,29 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione (25 mq x 25% + 20,29 mq x 10%) = 8,28 mq

La superficie del cortile è pari a 106 mq (> 25 mq), pertanto la parte entro i 25 mq verrà moltiplicata per il coefficiente di riduzione 0,10 mentre la parte eccedente i 25 mq verrà moltiplicata per il coefficiente di riduzione 0,02

$= (25 \text{ mq} \times 10\% + 81 \text{ mq} \times 2\%) = 4,12 \text{ mq}$

Il valore venale del sub 24 mappale 2344 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1.

risulta, pertanto, pari a:

$\text{€ } 2.104,88/\text{mq} \times (68,90 \text{ mq} + 36,91 \text{ mq} + 8,28 \text{ mq} + 4,12) = \text{€ } 2.104,88/\text{mq} \times 118,21 \text{ mq} =$

Euro 248.817,86;

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 7%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 231.400,61 = Euro 231.500,00.

xxv. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 28.**

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.104,88/mq

- Al mq di superficie destinata a loggiato moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,35 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:

€ 2.104,88/mq

- Al mq di superficie destinata a cortile moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:

€ 2.104,88/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 82,95 mq.

La superficie del loggiato è pari a 82 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione $(25 \text{ mq} \times 35\% + 57 \text{ mq} \times 10\%) = 14,45 \text{ mq}$

La superficie del cortile è pari a 82,24 mq ($> 25 \text{ mq}$), pertanto la parte entro i 25 mq verrà moltiplicata per il coefficiente di riduzione 0,10 mentre la parte eccedente i 25 mq verrà moltiplicata per il coefficiente di riduzione 0,02

$= (25 \text{ mq} \times 10\% + 57,24 \text{ mq} \times 2\%) = 3,64 \text{ mq}$

Il valore venale del sub 28 mappale 2344 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1.

risulta, pertanto, pari a:

$\text{€ } 2.104,88/\text{mq} \times (82,95 \text{ mq} + 14,45 \text{ mq} + 3,64 \text{ mq}) = \text{€ } 2.104,88/\text{mq} \times 101,04 \text{ mq} = \text{Euro } 212.677,07;$

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 20%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 170.141,66 = Euro 170.150,00.

xxvi. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 37.**

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.525,86/mq

- Al mq di superficie destinata a balcone moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:

€ 2.525,86/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 73,23 mq.

La superficie del balcone è pari a 66,47 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione $(25 \text{ mq} \times 25\% + 41,47 \text{ mq} \times 10\%) = 10,39 \text{ mq}$

Il valore venale del sub 37 mappale 2344 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1.

risulta, pertanto, pari a:

$\text{€ } 2.525,86/\text{mq} \times (73,23 \text{ mq} + 10,39) = \text{€ } 2.525,86/\text{mq} \times 83,62 \text{ mq} = \text{Euro } 211.212,41;$

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 3%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 204.876,04 = Euro 204.900,00.

xxvii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 39 e sub 14.**

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.525,86/mq

- Al mq di superficie destinata a balcone moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:

€ 2.525,86/mq

- Al mq di superficie destinata a posto auto moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,35;

€ 2.525,86/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 88,28 mq.

La superficie del balcone è pari a 51,16 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione (25 mq x 25% + 26,16 mq x 10%) = 8,87 mq.

La superficie destinata a posto auto (sub 14) 18 mq x 35% = 6,3 mq.

Il valore venale del sub 39 e sub 14 mappale 2344 unità abitativa + posto auto indicata in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:

€ 2.525,86/mq x (88,28 mq + 8,87 mq + 6,3 mq) = € 2.525,86/ mq x 103,45 mq = Euro

261.300,22;

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 0,5%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 259.993,71 = Euro 260.000,00.

xxviii. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 40.**

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.525,86/mq

- Al mq di superficie destinata a balcone moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:

€ 2.525,86/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 63,05 mq.

La superficie del balcone è pari a 49,46 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione (25 mq x 25% + 24,46 mq x 10%) = 8,70 mq..

Il valore venale del sub 40 mappale 2344 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1. risulta, pertanto, pari a:

$$\underline{\underline{€ 2.525,86/mq \times (63,05 \text{ mq} + 8,70 \text{ mq}) = € 2.525,86/ \text{ mq} \times 71,75 \text{ mq} = \text{Euro } 181.230,45;}}$$

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 0,5%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 180.324,30 = Euro 181.300,00.

xxix. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 41.**

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.778,44/mq

- Al mq di superficie destinata a terrazza moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,40 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01:

€ 2.778,44/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 152,28 mq.

La superficie del terrazza è pari a 182,21 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione (25 mq x 40% + 157,21 mq x 10%) = 25,72 mq..

Il valore venale del sub 41 mappale 2344 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1.

risulta, pertanto, pari a:

$$\underline{\underline{€ 2.778,44/mq \times (152,28 \text{ mq} + 25,72 \text{ mq}) = € 2.778,44/ \text{ mq} \times 178 \text{ mq} = \text{Euro } 494.562,32;}}$$

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 4,5%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 472.307,02 = Euro 472.000,00.

xxx. **Sezione A Foglio 13 mappale 2344 sub 42.**

- Al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo:

€ 2.778,44/mq

- Al mq di superficie destinata a terrazza moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,40 fino a 25 mq, e l'eccedenza per 0,01: € 2.778,44/mq

La superficie abitabile dell'immobile, al piano primo, muri compresi, è pari a: 152,61 mq.

La superficie del terrazzo è pari a 181,74 mq che vengono moltiplicati per il coefficiente di riduzione (25 mq x 40% + 156,74 mq x 10%) = 25,67 mq..

Il valore venale del sub 42 mappale 2344 unità abitativa indicata in pignoramento al punti 1.

risulta, pertanto, pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ } 2.778,44/\text{mq} \times (152,61 \text{ mq} + 25,67 \text{ mq}) = \text{€ } 2.778,44/\text{mq} \times 178,28 \text{ mq} = \text{Euro } 495.784,84;}}$$

i lavori necessari sono stimati avere un'incidenza sul valore venale del 4,5%.

Il valore di mercato dell'immobile è pari a: Euro 473.474,52 = Euro 473.000,00.

D. Sezione A Foglio 13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;

Considerata la particolare condizione urbanistico edilizia di insanabilità dello stato di fatto e considerato che occorre ripristinare lo stato dei luoghi demolendo volumi e superfici, si è fatto riferimento al valore di area edificabile della zona. Pertanto i vari mappali devono essere considerato come unico lotto edificabile su cui dovrà essere presentato un progetto unitario come previsto dagli strumenti urbanistici attuativi. Per la determinazione del valore venale dell'area edificabile all'attualità si è adottato il criterio di stima sintetica. Si sono considerate:

- Le caratteristiche di localizzazione sono discrete poiché l'area si trova in una zona prettamente residenziale;
- Vi sono nelle immediate vicinanze vari servizi essenziali, negozi anche di primaria importanza, servizi pubblici e uffici pubblici.
- Le caratteristiche di posizione e luminosità, sono buone grazie al fatto che l'area è ben distanziata dagli immobili che lo fronteggiano.

- La tipologia costruttiva ammissibile come riportato nella tavola L8-PV allegata al programma integrato approvato da deliberazione del C.C. n. 47/2004.

- L'area è da considerarsi mediamente appetibile in quanto posizionato in una zona residenziale.

Stima sintetica. Si è adottato un criterio di stima sintetica con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto *il prezzo a mq di superficie edificabile*. ***Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, e valutate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità al mq di superficie edificabile. Si riportano i valori per ciascun sub:***

Valore area edificabile della zona = 250 €/mq

Superficie del lotto = 1.690,00 mq (superficie rilevata riportata nella C.E. 1168.2007C del 08.11.2007)

Volumetria massima realizzabile = 3.120 mc.

Indice fondiario = 1,85 mc/mq

Il valore venale del lotto unico composto dalla Sezione A Foglio 13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 = 1,85 mc/mq x 250 mc x 1.690 mq = 780.000,00 euro

A dedurre il costo di demolizione e conferimento a discarica dei materiali di risulta previa caratterizzazione come da preventivo richiesto ad una ditta specializzata (si veda Allegato 16).

Il preventivo è stato richiesto e fornito a mc vuoto per pieno.

Valore venale = 780.000,00 euro – 213.423 euro = 566.577 euro = 570.000 euro.

Valore di mercato dell'area edificabile identificata come lotto unico composto dalla Sezione A Foglio 13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 = 570.000,00 euro.

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

Per l'immobile pignorato al punto 1., Immobile indicato in pignoramento al punto 1: Piena

Proprietà della società srl per l'intero di:

1. Per il Foglio A/13 Mapp. 2330 sub 2, sub 3, sub 5, sub 7, sub 10, sub 11, sub 13, sub 14, sub 15, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 29, sub 30, sub 32 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;
2. Per il Foglio A/13 Mapp. 2331 sub 4, sub 5, sub 7, sub 13, sub 14, sub 15, sub 19, sub 20, sub 25, sub 28, sub 30 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;
3. Per il Foglio A/13 Mapp. 2344 sub 2, sub 3, sub 11, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 23, sub 24, sub 25, sub 26, sub 27, sub 28, sub 37, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;
4. Per il Foglio A/13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401 come catastalmente specificato al punto 1) I beni soggetti a pignoramento;

si specifica quanto segue:

A. Per il Foglio A/13 Mapp. 2330 e sub come sopra indicati (si veda allegato 13)

l'amministratore di condominio ha specificato quanto segue:

1. BOX/1 MAP 2330 SUB 2 SRL:

CONGUAGLIO GESTIONE ORDINARIA 01/01/2022 - 16/05/2022 € 109,58

DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 781,83

RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 255,43

RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 179,81

RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 19,65

2. BOX/2 MAPP 2330 SUB 3 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 409,84

DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 57,48

RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 133,88

RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 94,24

RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 10,30

3. BOX/5 MAPP 2330 SUB 5 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 352,83

DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 49,43

RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 115,25

RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 81,11

RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 8,86

4. BOX /6 MAPP 2330 SUB 7 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 311,09
DEBITO E.....09/01/2023 – 31/10/2023 € 43,57
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 145,80
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 71,50
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 7,81

5. BOX/9 MAP 2330 SUB 10 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 386,69
DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 54,21
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 126,33
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 88,92
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 9,71

6. BOX/10 MAP 2330 SUB 11 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 410,10
DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 57,48
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 133,96
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 94,29
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023

7. CANTINA 1 MAP 2330 SUB 13 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 462,41
DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 8,47
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 345,51
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 223,49
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 1,51

8. CANTINA 2 MAP 2330 SUB 14 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 462,41
DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 8,47
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 345,51
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 223,49
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 1,51

9. CANTINA 3 MAP 2330 SUB 15 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 462,41
DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 8,47
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 345,51
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 223,49
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 1,51

10. B/2 MAP 2330 SUB 17 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 – 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 1.045,40
DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 384,54
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 513,30
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 387,19
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 268,72

11. POSTO AUTO 1 MAP 2330 SUB 18 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 44,42
DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 29,16
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 23,04
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 18,95
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 5,23

12. POSTO AUTO 2 MAP 2330 SUB 19 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 44,42
DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 29,16
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 23,04
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 18,95
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 5,23

13. B/1 MAP 2330 SUB 20 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 – 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 630,09
DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 309,73
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 413,45
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 311,87
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 216,46

14. A/7 MAP 2330 SUB 29 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 – 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 3.553,41
DEBITO E.....09/01/2023 -31/10/2023 € 1.220,23
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – AL 31/12/2023 € 2.299,66
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 1.668,77
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 904,45

15. B/6 MAP 2330 SUB 30 SRL:

CONGUAGLIO 01/01/2022 - 16/05/2022 GESTIONE ORDINARIA € 4.704,52
DEBITO E..... 09/01/2023 – 31/10/2023 € 1.172,72
RATE BILANCIO PREVENTIVO 17/05/2022 – 31/12/2023 € 2.262,19
RATE BILANCIO PREVENTIVO 01.01.2024 – 31.12.2024 € 1.637,96
RATA BILANCIO LAVORI MANUTENZIONE STRAORDINARIA 02/05/2023 – 29/05/2023 € 1.483,05

si precisano di seguito le quote per ogni immobile, **su base mensile**, per la gestione ordinaria del condominio e comprensive di oneri amministrativi, gestione oneri fiscali, assicurazione fabbricato, spese di pulizia, manutenzioni periodiche impianti tecnologici (ascensori/cancelli etc.).

BOX/1 MAP 2330 SUB 2 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 30,00

BOX/2 MAPP 2330 SUB 3 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 16,00

BOX/5 MAPP 2330 SUB 5 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 14,00

BOX /6 MAPP 2330 SUB 7 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 12,00

BOX/9 MAP 2330 SUB 10 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 15,00

BOX/10 MAP 2330 SUB 11 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 16,00

CANTINA 1 MAP 2330 SUB 13 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 37,00

CANTINA 2 MAP 2330 SUB 14 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 37,00

CANTINA 3 MAP 2330 SUB 15 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 37,00

B/2 MAP 2330 SUB 17 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 65,00

POSTO AUTO 1 MAP 2330 SUB 18 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 3,00

POSTO AUTO 2 MAP 2330 SUB 19 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 3,00

B/1 MAP 2330 SUB 20 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 52,00

A/7 MAP 2330 SUB 29 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 278,00

B/6 MAP 2330 SUB 30 SRL:

Quota mensile per oneri ordinari come da bilancio prev. 2024 € 273,00

spese straordinarie già deliberate alla data della richiesta 15/09/2023:

Debito: quantificate nello schema sopra richiamato

Lavori manutenzioni straordinarie fabbricato: Manutenzioni generali parti comuni quantificate nello schema sopra richiamato

eventuali procedimenti giudiziari relativi al suddetto bene

Si segnala che risulta tuttora pendente il giudizio contro la s.r.l. volto al recupero dei canoni condominiali sopra richiamate; a tal fine il condominio ha già ottenuto un titolo definitivo con il quale è intervenuto nella procedura esecutiva in esame.

Non risultano pendenti altri contenziosi.

B. Per il Foglio A/13 Mapp. 2331 e sub come sopra indicati (si veda allegato 31) in seguito a

richiesta dati inoltrata all'amministratore di condominio in data 06/09/2023, e sollecito del

23/02/2024 non sono pervenuti dati.

C. Per il Foglio A/13 Mapp. 2344 e sub come sopra indicati (si veda allegato 14)

l'amministratore di condominio ha specificato quanto segue:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione delle unità immobiliari/abitative di proprietà della Società srl è pari a €. 10.208,03. Tale importo è stato riconfermato con la delibera dell'assemblea ordinaria del 16 giugno 2023. Alla data del 30/08/2023 srl non ha versato le 8 quote mensili previsionali di Sua competenza pari all'importo di €. 5.776,00.
- Le spese straordinarie già deliberate nel corso dell'anno 2023 (assemblea straordinaria del 27/07/2023) di competenza delle unità immobiliari della Società srl, sono pari a €. 4.106,68. Tali spese riguardano nello specifico: pulizie manutenzioni straordinarie n. 2 impianti ascensori = €. 1.129,17; manutenzione impianto antenna TV condominiale = €. 199,60.
- Le spese condominiali Non Pagate da srl negli ultimi due anni, in base al rendiconto consuntivo al 31/12/2023, approvato con delibera dell'assemblea Ordinaria del 16/06/2023 sono pari a €. 8.136,38.
- Nel mese di agosto 2023 il Condominio di via Madre Anna del Gesù n. Cagliari a depositato presso il Tribunale di Cagliari, tramite lo studio legale avv., decreto ingiuntivo per le somme dovute da srl.

D. Per il Foglio A/13 Mapp. 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, non fa parte di un condominio.

Allegati:

- Allegato 1a - CE 837.2006C del 28.07.2006 Conc.M.... 33615.2B
- Allegato 1b - 174.2012A del 24.09.2012 Autor.M.... DiL.... 33615.15B
- Allegato 1c - 836.2006C del 28.07.2006 Conc.M....33615.4°
- Allegato 1d - 835.2006C del 28.07.2006 Conc.M.... 33615.4B
- Allegato 1e - 1168.2007C del 08.11.2007 Conc.M..... 33615.7
- Allegato 2 - Verbali sopralluogo
- Allegato 3 - Planimetrie catastali 2B
- Allegato 4 - Planimetrie catastali 4°
- Allegato 5 - Planimetrie catastali 4B
- Allegato 6 - Planimetrie catastali 8
- Allegato 7 - Planimetrie villette 8
- Allegato 8a - Planimetrie 4A mapp 2330
- Allegato 8b - Planimetrie 4B mapp 2331
- Allegato 8c - Planimetrie 2B mapp 2344
- Allegato 9 - sovrapposizioni villette 8
- Allegato 10 - SCHEDA ONERI RATEIZZATI 837-2006C
- Allegato 11 - Lotto 4A 4B COLLAUDO STATICO02-08-2021 12.39
- Allegato 12 - Collaudo_statico_2B
- Allegato 13 - CONTEGGI
- Allegato 14 - Conteggi condominio
- Allegato 15 - CDU_153_2023.pdf
- Allegato 15.1- visure map 2330
- Allegato 15.2- visure map 2331
- Allegato 15.3- visure map 2344
- Allegato 15.4- visure villette
- Allegato 16 - preventivo demolizione
- Allegato 17 - elaborato planimetrico mapp 2330
- Allegato 18 - elaborato planimetrico mapp 2331
- Allegato 19 - elaborato planimetrico mapp 2344
- Allegato 20 - estratto di mappa
- Allegato 21 - Relazione fotografica mapp 2330
- Allegato 22 - Relazione fotografica mapp 2331
- Allegato 23- Relazione fotografica mapp 2344
- Allegato 24- Relazione fotografica mapp 2396
- Allegato 25- Relazione fotografica mapp 2397

- Allegato 26- Relazione fotografica mapp 2398
- Allegato 27- Relazione fotografica mapp 2399
- Allegato 28- Relazione fotografica mapp 2400
- Allegato 29- Relazione fotografica mapp 2401
- Allegato 30 - documenti conservatoria
- Allegato 31 - richiesta condominio 2331

Cagliari, 14/03/2024

Il consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Irene Pili

