TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 351.2012 riunito al 314.2013

Giudice Istruttore

Dott. Stefano Greco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. dr.ing. Silvia Ortu – via Leonardo Alagon, 30 – 09127 Cagliari

Esecuzione immobiliare n. 315/12

[redacted] **Creditore Pignorante**

na[redacted]

residente[redacted]

Contro:

[redacted]

Creditori ipotecari iscritti:

[redacted] *in persona del legale rappresentante pro tempore con sede in Cagliari*[redacted]

[redacted] *in persona del legale rappresentante pro tempore con sede in*[redacted]

[redacted] *in persona del legale rappresentante pro tempore con sede*[redacted]

Titolare di vincolo iscritto:

[redacted] *in persona del presidente pro tempore con sede in*[redacted]

Esecuzione immobiliare n. 314/13

[redacted] **– Creditore Pignorante**

Contro:

[redacted]

ORTU SILVIA
24.04.2017 17:10:23 CEST

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 7196 Dott. Ing. SILVIA ORTU

Firmato Da: FRANCHINO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice

PREMESSA	2
INCARICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	10
3. CONFORMITA' DEL BENE ATTUALE CON QUELLO IN ATTI	14
4. CORRISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	15
5. CONFORMITA' URBANISTICA E AUTORIZZAZIONI COMUNALI	15
6. LOTTI	19
7. PIGNORAMENTO PRO QUOTA	19
8. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE	19
9. ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	19
10. ESISTENZA DI VINCOLI	19
11. SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	19
12. VALORE DELL'IMMOBILE	20
13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALI	21
CONCLUSIONI	21
ALLEGATI	22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSO

- che la sottoscritta ing. Silvia Ortu, con sede professionale in via Alagon n. 30 a Cagliari, iscritta all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari al n° 7196 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stata nominata consulente d'ufficio per l'Esecuzione Immobiale iscritta al R.Es. 351/2012 riunita 314/2013 con provvedimento del 29/06/2016;
- che al fine dello svolgimento delle funzioni peritali, in data 19 ottobre 2016, la scrivente comunicava all'esecutato, tramite raccomandata, la data e l'ora del sopralluogo fissato per il giorno 04 novembre 2016 alle ore 10.00 degli immobili siti nel comune di Villamar consistenti in:
  - ✓ unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in via Roma n. 282, censita nel N.C.E.U. al F. 11 mapp. 353 sub. 1
  - ✓ unità immobiliare ad uso ufficio/studio privato sita in via Roma snc, censita nel N.C.E.U. al F. 11 mapp. 353 sub. 2
- che in data 04 novembre 2016 alle ore 10.00 si sono svolte le operazioni peritali alla presenz[redacted]

INCARICO

Con provvedimento del 29/06/2016 il giudice dell'esecuzione affida il seguente incarico:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

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

7) 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;

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11) 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;

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

13) 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;

14) predisponga -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Risultanze delle indagini svolte in merito ai singoli questiti

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Dopo aver verificato la completezza della documentazione si è proceduto alla predisposizione degli elenchi delle iscrizioni e delle trascrizioni presenti in atti e reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonchè all'acquisizione, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio servizi catastali, di nuove visure e della planimetria corrispondente ai dati catastali indicati in atti. Nonstante un doppio numero civico è stato possibile identificare gli immobili oggetto del pignoramento:

- ✓ l'immobile sito nel Comune di Villamar in via Roma n. 282 distino al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 11 mappale 353 subalterno 1 categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) piano T-1°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ l'immobile sito nel Comune di Villamar in via Roma snc distino al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 11 mappale 353 subalterno 2 categoria A/10 (uffici / studi privati) piano T

- **Stati ipocatastali - provenienza ultraventennale**

Gli immobili, oggetto di pignoramento, prima della loro costituzione in due subalterni formavano un'unica unità immobiliare censita al foglio 11 mappale 353 del comune di Villamar. La storia del bene ha origine:

- in data 18.06.1977 con ***ATTO DI VENDITA notaio Arturo Saba trascritto il 09.07.1977 ai nn. 10935/9246*** in favore di Pusceddu Luigi nato a Villamar il 01.01.1935 contro [redacted] nato [redacted] **(Allegato n. 09)** di area fabbricabile sita nel comune di Villamar censita al catasto terreni al foglio 11 mappale 206/a e 207/a.
- In data 01.02.1978 è stata rilasciata al [redacted] la ***CONCESSIONE EDILIZIA N. 22*** **(Allegato n.10)** per la costruzione del fabbricato.
- In data 20.11.1978 è stata rilasciata al [redacted] la ***CONCESSIONE EDILIZIA DI VARIANTE N. 65*** **(Allegato n.11)** per la costruzione del fabbricato.
- In data 05.12.1978 sono iniziati i lavori di costruzione.
- in data 30.11.1989 è stata aperta la ***SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE*** di [redacted] rep. N. 45/543 trascritto a Sanluri il 09.03.1990 reg. Gen. 10909 Reg. Part. 8289 in favore dei fratelli [redacted] nata a Villamar il [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] nato a Villamar il [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] nato a Villamar il [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] nata a Villamar il [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] nato a Villamar il [redacted] per la quota di 2/12, e dei [redacted] nata a Villamar il [redacted] per la quota di 1/12 e [redacted] nato a Villamar il [redacted] per la quota di 1/12, che ricevevano oltre gli altri immobili il fabbricato censito al foglio 11 mappale 353 in via Roma n. 226 piano T- 1°. **(Allegato n. 12).**
- in data 15.04.1991 è stata aperta la ***SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE*** di [redacted] rep. N. 76/595 trascritto a Sanluri il 21/11/1994 reg. Gen. 32883 reg. Part. 24846 in favore di [redacted] nato a Villamar il [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per la quota di 2/12 del fabbricato censito al foglio 11 mappale 353 via Roma n. 226 piano T-1°.**(Allegato n. 13)**

- in data 20.07.1995 ***ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio Ibba Franco Rep. 41404 trascritto a Sanluri il 07.08.1995 Reg. Part. 13974 Reg. Gen. 20600*** i signori [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] acquistavano dai signori [redacted] nato a Villamar [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] nato a Villamar [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] nata a Villamar [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] nato a Villamar [redacted] per la quota di 2/12, e [redacted] nata a Villamar [redacted] per la quota di 1/12 [redacted] nato a Villamar il [redacted] per la quota di 1/12 [redacted] nato a Villamar [redacted] per la quota di 2/12 il fabbricato sito nel comune di Villamar censito al N.C.E.U. al foglio 11 mappale 353 via Roma n. 226 piano T-1°. **(Allegato n. 14)**

- **Cronistoria dati catastali**

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, del terreno censito nel comune di Villamar al foglio 11 mappale 353, sul quale insistono le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono risultati i seguenti passaggi:

- l'impianto catastale del 1932 corrisponde al foglio 11 mappale 142/c che compare nelle tavole progettuali allegate alla concessione edilizia.
- il mappale 142/c di are 10.30 ha generato nel 1937 il mappale 207
- nel 1953 hanno origine i mappali 207/a di are 2.15 e 207/b di are 5.50 e 206/a di are 2.20;
- il 207/b ha dato origine al Tipo Mappale 207/c che ha originato il 697 di are 0.17.
- la soppressione e la variazione di queste particelle ha portato all'inserimento nel 1985 nell'impianto meccanografico del Catasto Terreni del foglio 11 mappale 353 che nel 2016, a seguito di variazione d'ufficio, acquistò la classe di ente urbano e consistenza di are 4.52.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla visura storica **(Allegato 03 e 04)** al catasto fabbricati, fatta per gli immobili oggetto di pignoramento risulta:

Periodo	*Diritti e oneri reali*	*Dati catastali*
Dal 30/06/1987 al 15/04/1991	[redacted] Proprietà 1/1	Fg. 11, Part. 353
Dal 15/04/1991 al 20/07/1995	[redacted] Proprietà 2/12; [redacted] Proprietà 2/12; [redacted] Proprietà 2/12; [redacted] Proprietà 2/12; [redacted] Proprietà 2/12; [redacted] Proprietà 2/12; [redacted] Proprietà 1/12; [redacted] Proprietà 1/12;	Fg. 11, Part. 353, Categoria A2, 6 vani Rendita € 325.37 Piano T-1
Dal 20/07/1995 al 22/05/2009	[redacted] Proprietà 6/12; [redacted] Proprietà 6/12;	Fg. 11, Part. 353, Categoria A2, 6 vani Rendita € 325.37 Piano T-1
Dal 22/05/2009 al14/10/2016	[redacted] Proprietà 6/12; [redacted] Proprietà 6/12;	Fg. 11, Part. 353, sub. 1 Categoria A2, 8 vani Rendita € 619.75 Piano T-1
Dal 22/05/2009 al14/10/2016	[redacted] Proprietà 6/12; [redacted] Proprietà 6/12;	Fg. 11, Part. 353, sub. 2 Categoria A10, 3,5 vani Rendita € 406.71 Piano T

- **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla ricerca ipocatastale presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari per l'immobile censito nel comune di Villamar al **<u>folgio 11 particella 353</u>** sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegato n. 08)**:

- ***Iscrizione del 21/07/1995*** - Reg. part. 2737 Reg. gen. 19829
  Pubblico ufficiale IBBA FRANCO Repertorio 41329 del 12/07/1995
  Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
  A favore di [redacted].
  Contro:
  [redacted] nato a Villamar il [redacted] nato a Villamar il [redacted] nata a Villamar il [redacted] nato a Villamar [redacted] e [redacted] nata a Villamar il [redacted] nato a Villamar il [redacted] nato a Villamar il [redacted]
  <u>Debitori non datori di ipoteca:</u>
  [redacted] nato a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Annotazione n. 5284 del 29/11/1995 (Erogazione a saldo)
Iscrizione n. 2234 del 09/07/2015

- ***Trascrizione del 21/07/1995*** - Reg. part. 13355 Reg. gen. 19830
  Pubblico ufficiale IBBA FRANCO Repertorio 41329 del 12/07/1995
  Costituzione di vincolo
  A favore di [redacted]
  Contro: [redacted] nato [redacted]

- ***Iscrizione del 19/12/2003*** - Reg. part. 6336 Reg. gen. 47375 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 2003/104 del 19/12/2003 ***Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale – art.77 DPR 29.09.73 N. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.Lgs. 26.02.99 n. 46)***

- ***Iscrizione del 07/07/2006*** - Reg. part. 4976 Reg. gen. 29331
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1885/5996 del 19/06/2006
  Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
  A favore di [redacted]
  Contro: [redacted] nato [redacted] e [redacted]

- ***Trascrizione del 15/02/2013*** Reg. part. 3375 Reg. gen. 4180 **(Allegato15)**
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1418 del 20/11/2012
  Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
  A favore di: [redacted] nata a Villamar [redacted]
  Contro: [redacted] nato [redacted]

- ***Iscrizione del 09/07/2015*** - Reg. part. 2234 Reg. gen. 17464
  Pubblico ufficiale IBBA FRANCO Repertorio 41329/1995 del 12/07/1995
  Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  A favore di [redacted]
  Contro: [redacted] nato a Villamar il [redacted] nato a Villamar il [redacted] nata a Villamar il [redacted] nato a Villamar il [redacted] e [redacted] Scano Gianfranca nata a Villamar il [redacted] Scano Danilo nato a [redacted] nato [redacted]

per l'immobile censito nel comune di Villamar al **<u>foglio 11 particella 353 sub 1 e 2</u>** sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegato n. 07)**:

- ***Trascrizione del 21/05/2012*** Reg. part. 10504 Reg. gen. 13281
  Pubblico ufficiale UFFICIO NOTIFICAZIONI Repertorio 1377 del 02/05/2012

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
A favore di[redacted]nata a[redacted]
Contro[redacted]

- ***Trascrizione del 15/05/2013*** Reg. part. 9323 Reg. gen. 11953
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – CORTE D'APPELLO
  Repertorio 2497/2013 del 08/05/2013 ***Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili***
  A favore di:[redacted]
  Contro:[redacted]

- ***Iscrizione del 09/07/2015 -*** Reg. part. 2234 Reg. gen. 17464 **(Allegato16)**
  Pubblico ufficiale IBBA FRANCO Repertorio 41329/1995 del 12/07/1995
  Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  A favore di[redacted]
  Contro: [redacted] nato a Villamar il [redacted] nato a Villamar i[redacted] nata a Villamar il [redacted] nato a Villamar il[redacted] nata[redacted] nato a Villama[redacted]nato a Villamar i[redacted] nato a[redacted]nat[redacted]

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- **Contesto**

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel comune di Villamar in via Roma al civico 276, sono parte di un unico fabbricato di due piani fuori terra, in un contesto residenziale periferico sul lato nord del paese che si sviluppa lungo la strada statale 197. L'ingresso agli immobili è dettamente prospiciente sulla via Roma, un vicolo cieco carrabile a doppio senso di marcia, che corre parallelamente all SS 197 ad una quota più alta. La via Roma non è dotata di marciapiedi ed i fabbricati si sviluppano sul lato che volge a est. La zona, a prevalenza residenziale, è comunque fornita di un market, botteghe e piccoli negozi che si affacciano sulla SS 197 strada principale del paese. Il lotto possiede un accesso carrabile dotato di cancello, un accesso coperto per l'ingresso all'abitazione e un accesso provvisoriamente chiuso con griglie metalliche e tavole di legno per l'ingresso allo studio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Confini**

Dall' estratto di mappa catastale richiesta in data 08.02.2017 presso gli uffici del Agenzia del Territorio, risulta che le unità, censite al foglio 11 mappale 353 sub. 1 e 2, confinano con i mappali 696, 247, 272 e 246 dello stesso foglio 11 del comune di Villamar.

- **Consistenza**

Allo stato di fatto le unità immobiliari risultano così composte:

✓ ***foglio 11 mappale 353 subalterno 1 categoria A2 (abitazioni di tipo civile) piano T-1°***

Destinazione	*Superficie coperta*	*Superficie calpestabile*	*Superficie commerciale*
Abitazione	133.42 mq	187.21 mq	245.00 mq

Sup. Utile degli ambienti dell'abitazione	
Piano terra	
Andito Anticamera	18.12 mq
Soggiorno Cucina	21.60 mq
Sala da pranzo	23.73 mq
Camera	18.68 mq
Bagno	5.70 mq
Piano mansarda	
Locale di sgombero 1	26.23 mq
Camera 1	21.08 mq
Corridoio	6.68 mq
Camera 2	24.09 mq
Camera 3	15.60 mq
Bagno	5.70 mq
Tot.	**187.21 mq**
Sup. non residenziale	
Balcone	8.70 mq
Cortile	265.60 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

- ✓ ***foglio 11 mappale 353 subalterno 2 categoria A10 (uffici / studi privati) piano T***

Destinazione	*Superficie coperta*	*Superficie calpestabile*	*Superficie commerciale*
Ufficio / Studio privato	26.60 mq	22.07 mq	30.00 mq

Sup. Utile degli ambienti dello studio	
Ingresso sala d'attesa	5.04 mq
Studio	10.18 mq
Sala sterilizzazione	2.62 mq
Antibagno	1.85 mq
Bagno	2.38 mq
Tot.	**22.07 mq**
Sup. non residenziale	
Cortile	4.75 mq

- **Caratteristiche interne ed esterne e stato conservativo**

Le unità oggetto di perizia fanno parte dello stesso fabbricato con accesso sulla via Roma. Il fabbricato è in muratura portante con finiture superficiali tipiche residenziali in buono stato conservativo. La geometria si sviluppa in proiezione su pianta quadrata con i quattro prospetti di pari lunghezza e articolati nello sviluppo in elevazione. La copertura è a falde inclinate con rivestimento in coppi.

- ✓ ***foglio 11 mappale 353 subalterno 1 categoria A2 (abitazioni di tipo civile) piano T-1°***

L'ingresso dell'abitazione è preceduto dal cortile e dal muro di cinta intonacato e tinteggiato. Dalla soglia d'ingresso si accede all'andito e al vano scala che porta al piano mansarda. Al piano terra, la prima stanza a sinistra è un soggiorno/cucina,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dotato di camino e apertura finestrata verso la via carrabile; dall'andito è possibile accedere al bagno, alla sala da pranzo e ad una camera da letto. La sala da pranzo è collegata ad una veranda che volge verso il cortile interno, sul lato est, realizzata successivamente all'edificazione del fabbricato; questo nuovo spazio, dotato di angolo cottura, costeggia la sala da pranzo, ha una profondità di 2 metri circa ed è chiuso da una copertura in lamiera coibentata e un'ampia finestratura in legno. La camera da letto del piano terra presenta, al suo interno, un ambiente chiuso su due lati, dotato di porta, utilizzato come laboratorio e deposito; dalla camera da letto si accede ad uno spazio, realizzato successivamente all'edificazione del fabbricato, utilizzato come deposito e ad un bagno, ricavato nel cortile interno, chiuso da muratura e copertura in lamiera coibentata.

La scala che conduce alla mansarda è in muratura con gradini rivestiti in marmo e ringhiera corrimano in metallo verniciato. A sinistra del pianerottolo è presente una sala utilizzata come soggiorno/cucina, che volge verso la via carrabile, una camera da letto e un un balcone di 8,70 mq; proseguendo si trova un bagno e due camere da letto con apertura finestrata verso est. Il piano terra ha un'altezza utile di 3,00 metri, mentre la mansarda presenta una altezza media di 2,50 metri. Il fabbricato è costeggiato per tre lati dal cortile di area 305,00 mq (carrabile con finitura in cemento).

La pavimentazione dell'abitazione è in gres porcellanato; le finiture del corridoio e della sala da pranzo presentano elementi decorativi di pregio; i bagni sono rivestiti fino ad un'altezza di 1,80 metri in gres porcellanato; gli infissi sono in legno color mogano, le finestre sono dotate di avvolgibili. E' presente e attivo sia l'impianto idrico che l'impianto elettrico; la climatizzazione a pompe di calore è presente nella sala da pranzo del piano terra e nelle tre camere da letto della mansarda. Le condizioni generali sono buone così come lo stato manutentivo.

- ✓ ***foglio 11 mappale 353 subalterno 2 categoria A10 (uffici / studi privati) piano T***

Lo studio medico, nello specifico dentistico, possiede un ingresso indipendente. Allo stato di fatto è possibile accedere solo dal cancello d'ingresso dell'abitazione in quanto esiste una apertura nella recinzione in muratura dedicata allo studio ma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attualmente è chiuso da tavole di legno e da una rete metallica. La porta principale dell'unità è in pvc; davanti all'ingresso è presente un antibagno e un bagno dotati di aerazione forzata; a destra si accede alla stanza dello studio per le visite, dotata di finestra in pvc e persiana. L'altezza utile interna è di 3,00 metri, la pavimentazione e il rivestimento del bagno e antibagno sono in gres. Attualmente lo studio non è utilizzato, sono presenti lesioni tra il solaio e la muratura con evidenti distacchi di intonaco. E' presente l'impianto idrico ed elettrico.

- **Dati catastali**

✓ ***foglio 11 mappale 353 subalterno 1 categoria A2 (abitazioni di tipo civile) piano T-1°***

Foglio	*Particella*	*Sub*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superf. catastale*	*Rendita*
11	353	1	A/2	8	8 vani	Totale 162 mq	€ 619,75

✓ ***foglio 11 mappale 353 subalterno 2 categoria A10 (uffici / studi privati) piano T***

Foglio	*Particella*	*Sub*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superf. catastale*	*Rendita*
11	353	2	A/10	1	3,5 vani	Totale 33 mq	€ 406,71

3. CONFORMITA' DEL BENE ATTUALE CON QUELLO IN ATTI

Nell'atto di pignoramento il bene viene indicato come:

- Unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 353 subalterno 1, via Roma n. 282 piano T-1, Cat. A/2, classe 8, vani 8, rendita €619,75, quota di proprietà 6/12
- Unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 11 mappale 353 subalterno 2, via Roma snc piano T, Cat. A/10, classe 1, vani 3.5, rendita €406,71, quota di proprietà 6/12

Tali dati hanno consentito l'individuazione del bene, nonostante il diverso numero civico attualmente 276.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. CORRISPONDENZA ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio - servizi catastali, sono state reperite le planimetrie degli immobili oggetto di perizia, depositate il 22.05.2009 **(Allegato 01 e 02)**.

✓ La planimetria dell'unità censita al foglio 11 mappale 353 sub. 1 ***non trova corrispondenza con la situazione attuale.*** Le difformità riguardano la distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano mansarda.

Al piano terra allo stato di fatto:

- le due camere, vicine al bagno e al disimpegno, sono fuse in un unico ambiente utilizzato come sala da pranzo
- alla sala da pranzo è collegata ad un vano non previsto in progetto chiuso da vetrata e copertura in lamierino coibentato, dedicato a cucina
- la camera da letto, adiacente al muro di confine, presenta uno spazio chiuso da una porta e da un setto in muratura utilizzato come laboratorio, e dalla stessa camera si accede ad un'altro spazio non previsto in progetto chiuso con muratura e copertura in lamierino coibentato che porta ad un bagno completo di sanitari e box doccia.

Al piano mansarda allo stato di fatto:

- i locali di sgombero sono chiusi con tramezzi in muratura a delimitare tre stanze ed un bagno.

Sarà necessario regolarizzare l'accatastamento con la presentazione di una nuova planimetria.

✓ La planimetria dell'unità censita al foglio 11 mappale 353 sub. 2 ***corrisponde allo stato di fatto.***

5. CONFORMITA' URBANISTICA E AUTORIZZAZIONI COMUNALI

- **normativa urbanistica**

L'immobile in oggetto ricade nella zona omogenea B di completamento, sottozona B, del Piano Urbanistico Comunale con ultima approvazione di variante - deliberazione del C.C. n.23 del 08/08/2012. Le zone B sono quelle parti del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalentemente residenziale, e le sottozone B vengono definite di completamento esterno, con indice fondiario di 3mc/mq, secondo l'art.17 del P.U.C. del comune di Villamar. Sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro, anche nuove costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e demolizioni.

- **regolarità edilizia**

La costruzione risale al 1987, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Da una ricerca approfondita presso l'ufficio tecnico del comune di Villamar sono stati reperiti i seguenti atti abilitativi:

- Concessione edilizia n. 22 del 01.02.1978 rilasciata a [redacted] per la realizzazione di abitazione su due livelli come da progetto **(Allegato n. 10)**
- Concessione di variante n. 65 del 10.11.1978 rilasciata [redacted] per la realizzazione di abitazione su due livelli con superficie e volume ridotto come da progetto approvato **(Allegato n. 11)**
- Autorizzazione edilizia n. 04/bis/00 prot. 1159/2000 rilasciata [redacted] per la realizzazione dell'intonaco esterno, tinteggiatura, restringimento del cancello passo carraio e realizzazione di copertura a protezione del cancello d'ingresso **(Allegato n. 17).**

Non è presente l'agibilità del fabbricato.

Non sono presenti presso l'ufficio tecnico del comune di Villamar atti abilitativi o autorizzativi o comunicazioni riguardo il frazionamento dell'unità abitativa, il cambio di destinazione d'uso di parte di essa, la modifica del prospetto anteriore e posteriore, l'aumento di cubatura e le modifiche interne. Gli immobili oggetto di perizia pertanto ***risultano difformi dal progetto di variante approvato*** **(Allegato n. 07)** per i seguenti punti:

- ✓ foglio 11 mappale 353 subalterno 1 categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) piano T-1°

modifica del prospetto anteriore per la chiusura di due finestre al piano mansarda;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modifica del prospetto posteriore dovuto alla realizzazione dei vani aggiuntivi;

modifiche alla distribuzione interna, che riguardano la demolizione al piano terra del tramezzo tra le due camere da letto, la chiusura della porta sotto il vano scala del soggiorno dalla quale si accedeva all'attuale studio e la realizzazione al piano mansarda dei tramezzi che delimitano tre stanze ed un bagno;

frazionamento in due unità immobiliari distinte con accessi separati;

realizzazione di una tettoia esterna

aumento di volumetria per la realizzazione di vani aggiuntivi al piano terra, di cui una cucina un disimpegno e un bagno con copertura in lamierino coibentato, comunicanti con le stanze che si affacciano sul cortile retrostante, nonchè per l'altezza relativa al piano terra pari a 3,00 metri netti tra pavimentazione e intradosso del solaio a differenza dei 2,80 metri previsti in progetto.

- ✓ <u>foglio 11 mappale 353 subalterno 2 categoria A/10 (ufficio/studio privato) piano T</u>

modifiche alla distribuzione interna per la realizzazione quattro tramezzi con inserimento di un servizio igienico con antibagno;

modifica del prospetto anteriore per la realizzazione di una porta d'ingresso per lo studio dentistico e l'aumento di superficie della finestra lato via Roma;

cambio di destinazione d'uso da residenziale a studio dentistico.

<u>Non risultano presenti istanze di condono</u> presso l'ufficio tecnico del comune di Villamar e non è stata chiarita la data della realizzazione degli abusi per la realizzazione dei vani aggiuntivi, ma da una ricerca di immagini aeree storiche si evice, come mostrato nel documento allegato **(Allegato n. 21)**, che nel 2004 era presente solamente l'immobile, nel 2005 si nota una zona coperta nel retro del cortile separata dal fabbricato, nel 2010 si nota una porzione coperta addossata al fabbricato nel lato che volge ad est che si ricongiunge con la copertura realizzata in precedenza. Dall'analisi di queste immagi è possibile escludere la possibilità di riaprire i termini di condono secondo l'art. 32 comma 25 dell'ultima legge in materia di condono n. 326/03. Per queste opere abusive al piano terra consistenti nell'aumento di volumetria con la realizzazione dei vani aggiuntivi al progetto approvato, nella porzione di cortile retrostante, dedicati a cucina, disimpegno e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bagno (non conformi urbanisticamente) e per la conseguente modifica del prospetto, sarà necessaria la demolizione, in quanto trattasi di abuso non sanabile e facilmente individuabile, ed il ripristino del prospetto posteriore nonchè della rimozione della tettoia; per i suddetti lavori compreso il conferimento in discarica si stima un importo pari a circa **12.000,00 euro.**

Dalla concessione di variante n. 65 si evince un'altezza utile del piano terra di 2,80 metri a differenza di quella riscontrata di 3,00 metri che compare nell'accatastamento degli immobili con un incremento volumetrico di 26,60 metri cubi totali. In questo caso la demolizione non può avvenire senza pregiudizio alla parte eseguita in conformità, perciò sulla base dell'art. 12 L. 47/85 così come sostituito dall'art. 34 del D.P.R. 380/01 si applicherà una sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Per gli altri illeciti elencati e descritti precedentemente, sarà comunque necessario l'ottenimento della conformità urbanistica, come disposto dalla L.R. 23/85 per le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali – art. 16; il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri del permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

- ✓ <u>foglio 11 mappale 353 subalterno 1 categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) piano T-1°</u>

Le sanzioni amministrative al doppio degli oneri sono approssimabili ad un importo pari a **10.000,00 euro,**

- ✓ <u>foglio 11 mappale 353 subalterno 2 categoria A/10 (ufficio/studio privato) piano T</u>

Le sanzioni amministrative al doppio degli oneri sono approssimabili ad un importo pari a **4.000,00 euro,** e a seguito del rilascio di concessione in sanatoria si dovrà provvedere alla posa del cancello d'ingresso allo studio dentistico e un cancello divisorio o rete metallica della porzione di cortile confinante con il resto dell'abitazione.

A questi importi si sommerà la prestazione di un tecnico professionista per la presentazione della pratica edilizia e del progetto per le due unità, per un importo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stimato di **3.000,00 euro** per l'unità abitativa e **1.000,00 euro** per lo studio dentistico.

6. LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento potrebbero formare ***due lotti*** distinti a seguito della regolarizzazione degli illeciti descritti e dell'ottenimento della sanatoria.

7. PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I beni sono pignorati per intero essendo [redacted] nel doppio ruolo di [redacted] della quota di 1/2 del [redacted] e [redacted] della sua quota di 1/2.

8. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'unità abitativa è attualmente occupata dall[redacted] ivi residente **(Allegato n. 18)** mentre lo studio dentistico non risulta utilizzato come tale ma come deposito.

9. ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato la [redacted]. E' stato acquisito il provvedimento di assegnazione della casa coniugale con sentenza n. 765/2017 pubbl. Il 07/03/2017 RG. n. 2476/2016. Tale provvedimento non è opponibile essendo il pignoramento precedente alla sentenza.

10. ESISTENZA DI VINCOLI

Non sono presenti vincoli

11. SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal sopralluogo del bene oggetto di pignoramento è emerso che l'unità studio professionale condivide l'accesso su via Roma con l'abitazione, nonostante esista un varco chiuso provvisoriamente con tavole di legno e rete metallica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12. VALORE DELL'IMMOBILE

Le unità oggetto di perizia si trovano a Villamar in via Roma 276 e sono parte dello stesso corpo di fabbrica, destinato ad unità abitativa, ed in seguito diviso, ricavando uno studio professionale dentistico. Il contesto urbanistico è quello di un piccolo comune in una zona distante dal centro ma che si sviluppa sulla via principale SS 197 che collega Villamar alla SS 131.

La stima del bene tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo. Lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo con il quale l'immobile potrà essere venduto. Questo verrà ricavato per comparazione sulla base di dati oggettivi di mercato verificatisi in epoca recente in aree simili, in zone territoriali omogenee e tenedo conto della crisi immobiliare che ha colpito il settore delle abitazioni. Il valore ottenuto dovrà tener conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e dei prezzi realmente richiesti da soggetti economici reali per immobili di uguale tipologia. Nel caso specifico, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche di esposizione, le condizioni al contorno, la tipologia architettonica dell'immobile, la richiesta da parte del mercato, dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato. Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state esaminate le situazioni oggettive del luogo e individuate le variabili che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato. Per lo studio eseguito è possibile riferire che attualmente, in zona, per immobili posti in vendita aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che poco si discostano da quella stabilita.

- ✓ <u>foglio 11 mappale 353 subalterno 1 categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) piano T-1°</u>

Tenuto conto delle condizioni attuali del bene rispetto ai valori di mercato si può stabilire il più probabile valore pari a <u>650,00 €/mq</u>. Si ritiene che il bene necessiti di una revisione impiantistica e della sostituzione degli infissi . Considerando la superficie commerciale di 245.00 mq moltiplicata per 650,00 €/mq otteniamo il più probabile valore di stima di 159.250,00€ (diconsi centocinquantanovemilaeduecentocinquanta/00 euro). A questo valore è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessario sottrarre i costi per il ripristino dell'unità immobilare precedentemente computati (12.000,00€), gli oneri di sanatoria (10.000,00€), la prestazione di un tecnico abilitato (3.000,00€) per un totale di 25.000,00€ da cui: 159.250,00€ - 25.000,00€ = **134.250,00€** valore dell'immobile (diconsi centotrentaquattromiladuecentocinquanta/00 euro).

- ✓ foglio 11 mappale 353 subalterno 2 categoria A/10 (ufficio/studio privato) piano T

Tenuto conto delle condizioni attuali del bene rispetto ai valori di mercato si può stabilire il più probabile valore pari a 750,00 €/mq. Si ritiene che il bene necessiti di interventi di manutenzione per le crepe a ridosso del solaio, l'adeguamento degli impianti e la sostituzione degli infissi. Considerando la superficie commerciale di 30,00 mq moltiplicata per 750,00 €/mq otteniamo il più probabile valore di stima di 22.500,00€ (diconsi ventiduemilaecinquecento/00 euro). A questo valore è necessario sottrarre i costi per le sanzioni amministrative precedentemente computati (4.000,00€), la realizzazione della cancellatura d'ingresso e la divisione dell'unità abitativa (1.000,00€) e la prestazione del tecnico abilitato (1.000,00€) per un totale di 6.000,00€ da cui: 22.500,00€ - 6.000,00€ = **16.500,00€** valore dell'immobile (diconsi sedicimilacinquecento/00 euro).

13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE CONDOMINIALI

Il fabbricato oggetto di pignoramento non possiede condominio.

CONCLUSIONI:

- La descrizione del bene in atti ha permesso l'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento
- I beni sono stati identificati come: unità immobiliari censite N.C.E.U. del comune di Villamar al foglio 11 mappale 353 sub. 1 e 2;
- Attualmente l'abitazione è occupata dall[redacted] mentre lo studio dentistico non è in stato di utilizzo;
- L'unità abitativa è stata divisa creando uno studio dentistico con porta d'accesso indipendente modificando il prospetto del fabbricato; per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

suddetta divisione, il cambio di destinazione d'uso e la modifica del prospetto non sono state chieste le autorizzazioni perciò l'unità non è conforme al progetto approvato; inoltre sono presenti delle volumetrie abusive non sanabili per le quali è necessaria la demolizione.I costi per i lavori di demolizione e la sanatoria degli abusi ammontano a 25.000,00€ per l'abitazione e 6.000,00€ per lo studio dentistico conprensivi delle prestazioni tecniche per la presentazione della pratica;

- Non sono presenti i certificati di agibilità
- La planimetria depositata al catasto non è conforme allo stato di fatto dell'immobile censito al foglio 11 mappale 353 sub. 1 ma corrisponde allo stato di fatto del foglio 11 mappale 353 sub. 2
- I beni non sono a loro volta comodamente divisibili.
- I beni possono essere venduti per intero in due lotti separati
- Per l'abitazione censita al foglio 11 mappale 353 sub. 1 si stima un valore pari a **134.250,00€**
- Per lo studio censito al foglio 11 mappale 353 sub. 2 si stima un valore pari a **16.500,00€**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di stima, composta da 23 pagine e 20 allegati, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, 10/04/2017

Il C.T.U.
dr.ing. Silvia Ortu

Allegati:

01 Planimetria catastale foglio 11 mappale 353 subalterno 1
02 Planimetria catastale foglio 11 mappale 353 subalterno 2
03 Visura storica foglio 11 mappale 353 subalterno 1
04 Visura storica foglio 11 mappale 353 subalterno 2
05 Visura storica foglio 11 mappale 353
06 Estratto di mappa foglio 11 mappale 353
07 Ispezione Ipotecaria foglio 11 mappale 353 sub 1 e 2
08 Ispezione Ipotecaria foglio 11 mappale 353
09 Atto di vendita tra [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10 Conessione Edilizia n. 22 del 01.02.1978

11 Conessione di variante Edilizia n. 65 del 20.11.1978

12 Nota trascrizione Succession[redacted]

13 Nota trascrizione Succession[redacted]

14 Nota trascrizione compravendita tra[redacted]

15 Nota trascrizione Pignoramento da parte d[redacted]

16 Nota di iscrizione Ipoteca in rinnovazione[redacted]

17 Autorizzazione edilizia[redacted]

18 Certificato di residenza [redacted]

19 Inquadramento urbanistico

20 Documentazione fotografica

21 Viste aeree dal 2004

22 Attestato di prestazione energetica abitazione

23 Attestato di prestazione energetica ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009