

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.0 PREMESSE

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. ruolo 343/2022 promossa da:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE

Rappresentato da:

[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **DEBITORI,**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]
[REDACTED]



Il Giudice delle esecuzioni, in data 03/10/2023, nominava, come Consulente Tecnico d'Ufficio, il sottoscritto Ing. Michele Pirola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4046, con studio in Siliqua in via Sa Mitza n.8.

Il Signor Giudice conferiva quindi al sottoscritto, previo giuramento di rito, l'incarico di redigere una relazione scritta con la quale dare risposta ai seguenti quesiti:

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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domandi 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa

[REDACTED]



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.

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 in comune (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) con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel 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;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

4) proceda – prima di tutto – all'accatastamento dei fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati dall'ufficio del 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;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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 del 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 caso, la verifica, ai fini dell'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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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;

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 e 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" 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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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;

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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

14) 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 maniera 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 la risposta ai quesiti.

2.0 IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene, viene individuato come:

Immobile in Comune di San Gavino Monreale, con accesso dalla via Santa Croce n.111 e precisamente: Fabbricato per civile abitazione, articolato su due piani, composto da ingresso, soggiorno, un vano, cucina e ripostiglio al piano terra e di tre vani, bagno disimpegno e terrazza al primo piano, con annessi due tratti di cortile, uno antistante su cui insistono un ripostiglio e un lavatoio ed uno retrostante. Censito nel Catasto Fabbricati al foglio 37, mappale 30-1764, categoria A4, classe 2 , vani 8,5, R.C. 377,53 Euro.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari è risultato che il bene in oggetto è correttamente individuato e identificabile (cfr.

Allegato 1) a meno dell'indirizzo che riporta ancora della vecchia denominazione: via Angius 63 invece che via Santa Croce 111

Il bene risulta catastalmente intestato a:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

3.0 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Esaminato il Certificato delle Iscrizioni e Trascrizioni allegato agli atti della presente procedura immobiliare esecutiva, e verificata la correttezza relativamente al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si riporta un quadro cronologico riassuntivo relativo alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto della presente relazione.

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione del 27/07/1999 presso l'Ufficio del Registro di Sanluri rep. 18/658**

Trascritto a Cagliari il 11/02/2002 RG. n. 6199 R.P. n. 4679

A favore

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 5/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

Contro

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2.

Relativamente alla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare sita in San Gavino di tipo popolare iscritta al NCEU al Foglio 37, mappale 30 graffato con il mappale 1764, consistenza 8,5 vani

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione del 25/09/2001**

presso l'Ufficio del Registro di Sanluri rep. 74/690

Trascritto a Cagliari il 03/06/2002 RG. n. 26901 R.P. n. 21479

A favore

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] E per la quota di proprietà di 1/20.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] er la quota di proprietà di 1/20.

Contro

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2.

Relativamente alla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare sita in San Gavino di tipo popolare iscritta al NCEU al Foglio 37, mappale 30, graffato con il mappale 1764, consistenza 8,5 vani.

- **Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione del 27/07/1999 presso l'Ufficio del Registro di Sanluri rep. 18/658**

Trascritto a Cagliari il 11/02/2002 RG. n. 6199 R.P. n. 4679

A favore

- [REDACTED]

[REDACTED] er la quota di proprietà di 5/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] er la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] er la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] er la quota di proprietà di 1/30.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/30.

Contro

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2.

Relativamente alla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare sita in San Gavino di tipo popolare iscritta al NCEU al Foglio 37, mappale 30 graffato con il mappale 1764, consistenza 8,5 vani

- **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità del 15/01/2003 rep.**

458989/30094 Notaio VITTORIO LORIGA di Cagliari

Trascritto a Cagliari il 24/02/2023 RG. n. 6234 R.P. n. 4574

A favore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

Contro



[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

[REDACTED]



Relativamente alla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare sita in San Gavino di tipo popolare iscritta al NCEU al Foglio 37, mappale 30 graffato con il mappale 1764, consistenza 8,5 vani.

“Rapporto con il “de cuius”: soggetti a favore = figli. la presente formalità di accettazione di eredità fa riferimento alla successione di [REDACTED] apertasi il 06/02/1999 e trascritta il 11/02/2002 ai n.ri 6199/4679 ed all'atto di compravendita del 15/01/2003 n.458989 trascritto il 22/01/2003 ai n.ri 2873/2483. La quota spettante al marito viene ripartita ai dieci figli in quanto è deceduto prima di accettare.”

- **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità del 15/01/2003 rep. 458989/30094 Notaio VITTORIO LORIGA di Cagliari**

Trascritto a Cagliari il 24/02/2023 RG. n. 6235 R.P. n. 4575

A favore

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/20.

Contro

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2.

Relativamente alla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare sita in San Gavino di tipo popolare iscritta al NCEU al Foglio 37, mappale 30 graffato con il mappale 1764, consistenza 8,5 vani.

"Rapporto con il "de cuius": soggetti a favore = figli. la presente formalità di accettazione di eredità fa riferimento alla successione di [REDACTED] apertasi il 01/04/2001 e trascritta il 03/06/2002 ai n.ri 26901/21479 ed all'atto di compravendita del 15/01/2003 n.458989/30094 di rep. trascritto il 06/06/2002 ai n.ri 26901/21479.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





- **Compravendita del 15/01/2003 rep. n. 458989 Notaio VITTORIO LORIGA di Cagliari**

Trascritto a Cagliari il 22/01/2003 R.G.n. 2873 R.P. n. 2483

A favore

- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione legale con [REDACTED]

Contro

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/10.

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/10.

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/10.

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/10.

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/10.

- [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/10.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/10.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/10.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/10.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/10.

Relativamente alla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in San Gavino di tipo popolare iscritta al NCEU al Foglio 37, mappale 30 graffato con il mappale 1764, consistenza 8,5 vani, con accesso dalla via Santa Croce n.111 (già via Angius n.63), articolato su due piani, composto di ingresso, soggiorno, un vano, cucina e ripostiglio al piano terra e di tre vani, bagno, disimpegno e terrazza al piano primo, con annessi due tratti di cortile, uno antistante su cui insistono un ripostiglio ed un lavatoio ed uno retrostante; coerente a via Santa Croce.

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo dell'importo totale di Euro 116.000,00 del 15/01/2003 rep. n. 458990 Notaio VITTORIO LORIGA di Cagliari**
Iscritta a Cagliari il 22/01/2003 R.G. n. 2874 R.P. n. 187

A favore

- [REDACTED]

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] er la quota di proprietà di ½.

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di ½.

Relativamente alla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in San Gavino di tipo popolare iscritta al NCEU al Foglio 37, mappale 30 graffato con il mappale 1764, consistenza 8,5 vani, con accesso dalla via Santa Croce n.111 (già via Angius n.63), articolato su due piani, composto di ingresso, soggiorno, un vano, cucina e ripostiglio al piano terra e di tre vani, bagno, disimpegno e terrazza al piano primo, con annessi due tratti di cortile, uno antistante su cui insistono un ripostiglio ed un lavatoio ed uno retrostante; coerente a via Santa Croce.

- **Ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo dell'importo totale di Euro 116.000,00 del 15/01/2003 rep. n. 458990 Notaio VITTORIO LORIGA di Cagliari**

Iscritta a Cagliari il 11/01/2023 R.G. n. 673 R.P. n. 43

A favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED] er la quota di proprietà di ½.

- [REDACTED]

[REDACTED] er la quota di proprietà di ½.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

[REDACTED]



“con la presente nota d'iscrizione s'intende rinnovare l'ipoteca iscritta in data 22/01/2003 registro particolare 187 e registro generale 287 4 nascente da contratto di mutuo a rogito del notaio Loriga Vittorio di Cagliari del 15/01/2003 repertorio 458990. La [REDACTED] [REDACTED] con domicilio ipotecario sito a [REDACTED], attuale creditore, a seguito di atto di rettifica di atto di ricognizione e di conferimento di ramo d'azienda da parte della [REDACTED] avvenuto con scrittura privata autenticata dal notaio Carlo Marchetti di Milano in data 28/02/2019 repertorio 14912 e raccolta 7962 protocollato a registro imprese in data 04/03/2019, di tutti i contratti di mutuo ipotecari residenziali stipulati o acquisiti tra il 1 gennaio 1997 e il 31 dicembre 2017 e in precedenza atto di ricognizione e di ripetizione di conferimento di ramo d'azienda, avvenuto con scrittura autenticata dal notaio Carlo Marchetti di Milano in data 06/02/2019 repertorio 14878 e raccolta 7939 come da Gazzetta Ufficiale parte seconda n.26 del 2 marzo 2019. in precedenza la [REDACTED] aveva acquisito mediante incorporazione la [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito del notaio Federico Guasti in data 08/03/2004 repertorio 43441. L'ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi elencati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850, comma 2, c.c. si chiede l'esonero dal pagamento delle imposte ai sensi dell'art. 15 e seguenti del D. P. R. n. 601 del 29/09/1973”

- **Ufficiale Giudiziario Verbale di pignoramento immobiliare in data 28/10/2022 rep n. 4961/2022**

Trascritto a Cagliari il 18/11/2022 R.G. n. 37466 R.P. n. 27882

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

A favore

-

Contro

-

-

er la quota di proprietà di ½.

er la quota di proprietà di ½.

Viene pignorata l'intera quota di proprietà sita in San Gavino di tipo popolare iscritta al NCEU al Foglio 37, mappale 30 graffato con il mappale 1764, consistenza 8,5 vani

“Pignoramento immobiliare a garanzia della somma precettata di euro 24.665,24 oltre interessi e spese successive, derivante da mutuo fondiario stipulato in data 15/01/2003 fra banca [redacted] ed i sig.ri [redacted] avente garanzia ipotecaria iscritta presso codesta conservatoria in data 22/01/2003 al RG n 2874 RP n 187. a maggior pubblicita' si fa presente che in data 08/03/2004, con atto di fusione a rogito notaio F.Guasti di Milano [redacted] ha incorporato per fusione la banc [redacted] e' procuratrice di [redacted] [redacted] in forza di procura speciale rilasciata in data 10/02/2022 in autentica notaio Graham C. Richards di Dublino. Inoltre con contratto in data 28/01/2019, [redacted] [redacted] a ceduto a [redacted], ai sensi del combinato degli art.1 e 4 della legge n.130 del 30/04/1999 e dell'art.85 D.Lgs. n.385 del 01/09/1993, tutti i crediti derivanti da e/o relativi a contratti di mutuo. infine il 28/02/2019 [redacted], in qualita' di cedente e [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



██████████ale italiana, in qualità di cessionario, hanno sottoscritto un contratto di cessione in forza del quale ██████████ ha ceduto tutti i crediti relativi alla sopra citata operazione di cartolarizzazione. fra i crediti ceduti e' ricompreso quello per cui si procede con l'atto de quo".

3.2 DESCRIZIONE DELL IMMOBILE (cfr. Allegati 2, 3 e 4)

Il bene in oggetto, ubicato nel Comune di San Gavino Monreale in via Santa Croce n.111 – già via Angius n.63 (Allegato 2) è costituito da un fabbricato costruito in aderenza su tre lati. La forma del lotto è tipica del lotto gotico, caratterizzato da una forma stretta e allungata.

Il fabbricato ricade all'interno del centro storico del paese. Riguardo l'epoca di costruzione, il piano particolareggiato del centro storico la fa risalire a prima del 1920. La zona in cui sorge il fabbricato è al centro del paese ed è completamente urbanizzata.

Il sopralluogo è avvenuto il 19 Marzo 2024 alla presenza del sig. ██████████ (esecutato) e del rappresentante dell' IVG sig. ██████████

Al fabbricato, come detto, si accede dalla via Santa Croce (cfr Allegato 3 foto 1) attraverso un cortile scoperto della superficie di 44,52 m², di proprietà esclusiva, dove è presente un barbecue in muratura ed una tettoia (cfr Allegato 3 foto 2 e 3). Nell'ingresso di 7,69 m² è presente la scala muratura per accedere al primo piano (cfr Allegato 3 foto 4 e 15); sempre dall'ingresso è possibile accedere al bagno di 3,65 m² (cfr Allegato 3 foto 2 e 3) e al pranzo soggiorno di 17,71 m² (cfr Allegato 3 foto 6 e 7) dove è presente un camino. Da qui si accede alla cucina (cfr Allegato 3 foto 8 e 9), ambiente stretto e lungo di 6,71 m² e alla camera da letto di 11,84 m² (cfr Allegato 3 foto 10 e 11). Dal pranzo soggiorno si accede

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

anche ad un piccolo cortile di 5,13 m² (cfr Allegato 3 foto 12), coperto superiormente da un grigliato in acciaio, che conduce ad un piccolo ripostiglio di 6,87 m² (cfr Allegato 3 foto 13). Salita la scala presente nell'ingresso, al primo piano, si arriva ad un primo disimpegno di 3,01 m² (cfr Allegato 3 foto 16): da qui si accede ad una camera da letto di 12,69 m² (cfr Allegato 3 foto 17), al bagno di 3,16 m² (cfr Allegato 3 foto 18 e 19) e ad un secondo disimpegno di 5,23 m² (cfr Allegato 3 foto 20). Questo secondo disimpegno conduce ad una seconda camera da letto di 12,20 m² (cfr Allegato 3 foto 21) dotata di porta finestra che conduce alla terrazza al primo piano di 11,03 m² (cfr Allegato 3 foto 22 e 23) ed all'ultima camera da letto di 13,19 m² (cfr Allegato 3 foto 24).

La superficie complessiva, dell'unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi, è pari a 125,64 m². La superficie lorda delle aree esterne (compreso il ripostiglio nel cortile posteriore) è pari a 76,37 m².

La struttura portante è in muratura di grosso spessore con alcuni pilastri che, vista l'epoca di realizzazione è presumibile siano in muratura, la copertura è a falde inclinate con sottotetto in tutto il primo piano ad eccezione del bagno e della prima camera da letto; i pavimenti sono ceramici diversi nei vari ambienti, i bagni sono rivestiti con piastrelle. Tutti gli ambienti sono dotati di ventilazione naturale e le finestre hanno infissi in legno senza vetrocamera dotati di avvolgibili in PVC. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le murature sono tutte intonacate e tinteggiate. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico - fognario, di riscaldamento con una piccola caldaia a gasolio e TV, non è invece presente l'impianto citofonico. Risultano installate n.5 pompe di calore (nel pranzo - soggiorno e nella camera da letto al piano terra e nelle 3 camere da letto al primo piano infine, come già detto è presente un caminetto al piano terra nel pranzo soggiorno.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Le finiture interne sono vetuste e di tipo economico, mentre, lo stato di manutenzione risulta buono anche se si è constatata la presenza di segni di umidità, dovuti presumibilmente dalla risalita capillare dal terreno in quasi tutto il piano terra ed in maniera più evidente nel sottoscala (cfr Allegato 3 foto 25).

3.3 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEI BENI E I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La descrizione del bene, così come riportata sopra, è conforme ai dati riportati nell'atto di pignoramento a meno delle modifiche elencate al successivo paragrafo 3.5.1.

3.4 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE (cfr. allegato 5)

Secondo il Piano Urbanistico vigente nel Comune di Carbonia, il bene ricade all'interno del centro di antica e prima formazione (centro storico), nel comparto 1, Isolato 47 e viene identificato come Unità Edilizia (UE) n.30 (Nota del CTU: nella relativa scheda identificativa è erroneamente riportato come localizzazione via Santa Croce al numero civico 109 invece che 111). La scheda identificativa, per l'unità edilizia in oggetto, riporta testualmente *“Presenza di edilizia moderna o recente che presenta elementi non coerenti con il contesto urbano di riferimento per caratteri tipologici e costruttivi. Interventi volti alla riqualificazione tipologica e architettonica estesi all'intera Unità Edilizia, anche mediante demolizione di parti dell'edificato. È inoltre consentita, previo recupero e salvaguardia degli edifici storici qualora presenti, la demolizione e ricostruzione totale o parziale, nonché la realizzazione di eventuali volumi residui a disposizione, attraverso la*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

sopraelevazione e/o costruzione di un nuovo corpo edilizio, nel rispetto dell'area di sedime massima indicata nello schema planimetrico e tipologico nonché delle indicazioni contenute nelle schede progettuali, nei profili di progetto e negli abachi tipologici e architettonici” .

L'area in oggetto viene individuata inoltre come area a rischio idraulico medio Hi2 secondo il vigente Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

3.5 CONFORMITA' DEI BENI CON LE AUTORIZZAZIONI E/O CONCESSIONI, DESCRIZIONE DEGLI EVENTUALI ABUSI RISCONTRATI E SANABILITA' DEGLI STESSI (cfr. Allegato 6)

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Gavino Monreale, è risultato che l'unica pratica edilizia riguardante l'immobile in oggetto, è relativa ad una Autorizzazione, la n. 74/2006 del 26/07/2006, rilasciata al sig. [REDACTED] per la “demolizione e ricostruzione coperture fabbricato civile abitazione, ripristino intonaci e nuova tinteggiatura”

Il Comune non ha fornito alcuna dato per la Concessione originaria che quasi certamente non esiste in quanto, come d'altronde riportato nella scheda dell'Unità immobiliare (cfr Allegato 5) l'epoca di costruzione è precedente al 1920.

Non risultano agli atti richieste di agibilità del bene.

3.5.1 Descrizione degli abusi riscontrati

Occorre innanzitutto sottolineare che il comune non è in possesso di alcuna pianta dell'immobile, quindi le verifiche sono state eseguite dal confronto con la planimetria catastale.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]



Nel corso del sopralluogo sono state verificate molte misure e, dal confronto con la documentazione sopra citata, si è potuto sostanzialmente riscontrare la conformità con lo stato attuale, con l'unica eccezione rappresentata della inesistenza del ripostiglio e del lavatoio nel cortile che sono stati sostituiti da una semplice tettoia. Tale modifica risultava già presente all'epoca del rilascio dell'autorizzazione di cui sopra, come ben si evince dalla documentazione fotografica ivi allegata.

Considerando che la planimetria catastale, presa come riferimento per la verifica dell'esistenza di abusi, datata 12/09/1986, riporta l'esistenza del ripostiglio e del lavatoio mentre, all'epoca del rilascio dell'Autorizzazione di cui sopra, tali ambienti non erano più presenti, appare lecito supporre che tali modifiche siano state eseguite, senza alcun atto abilitativo nel lasso di tempo che va dal 12/09/1986 al 26/07/2006.

Tale abuso, anche se ha comportato una diminuzione del volume va, a parere dello scrivente, regolarizzato come mancata SCIA, previo pagamento della sanzione di 500 Euro, oltre ad eventuali altri oneri richiesti dal Comune di San Gavino Monreale e alle spese tecniche che, possono essere quantificate in Euro 1.500,00. Il costo complessivo stimato è quindi pari a Euro 2.000,00.

Dovrà inoltre essere effettuata la modifica della planimetria catastale che non è stata aggiornata con le modifiche sopra citate.

3.6 POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEI BENI IN PIU' LOTTI

Vista la consistenza del bene, e le norme la sua divisione sarebbe possibile, in due lotti, solo a condizione di operare un imponente ristrutturazione dell'immobile per poter ricavare due unità abitative prevedendo inoltre che il cortile di ingresso diventi bene comune.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

3.7 VERIFICARE SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

L'unità immobiliare è pignorata completamente.

3.8 VERIFICARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO

L'immobile è occupato dall'esecutato sig. [REDACTED] e ci vive insieme al Figlio

[REDACTED] sig.ra [REDACTED] (esecutata per la quota del 50%) risulta residente altrove.

3.9 ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI (artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità)

Non risultano presenti vincoli.

3.10 ESISTENZA DI EVENTUALI CENSI LIVELLI O USI CIVICI

Non risulta che il bene sia gravato da censi, livelli o usi civici.

3.11 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE.

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ossia di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene di adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

I dati di letteratura utilizzati per la stima del più probabile valore di mercato del bene sono i seguenti:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agazia delle Entrate, aggiornato al 2° semestre del 2023, che per la zona del Centro storico di San Gavino Monreale, per le abitazioni di tipo economico, in normale stato di conservazione, assegna un valore compreso tra 700,00 – 900,00 Euro/ m² di superficie commerciale.
- L'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Cagliari, aggiornato al 2021, che, per la zona centrale di San Gavino Monreale, immobili in buono stato abitabili, assegna un valore compreso tra 650,00 - 850,00 Euro/m² di superficie commerciale.

Dall'analisi dei dati di letteratura occorre fare le seguenti osservazioni:

- I valori forniti dall'osservatorio immobiliare dell'Agazia delle entrate e dalla Camera di commercio sono da riferirsi alle superfici definite commerciali, costituite dalla superficie lorda coperta a cui vengono aggiunte percentuali variabili delle superfici accessorie (giardini, terrazze, ecc).

Viste le caratteristiche dell'immobile in oggetto, si ritiene equo considerare un valore medio di mercato pari a 750,00 €/m² di superficie commerciale costituita dal 100% della superficie lorda coperta più il 10% della superficie dei cortili, del terrazzo e del ripostiglio; la superficie così ottenuta viene poi approssimata al metro quadrato. Al valore di mercato, infine, si ritiene di applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- | | |
|--|------|
| - Riduzione del valore per assenza garanzia vizi | 0,98 |
| - Stato locativo | 1,00 |
| - Vincoli | 1,00 |
| - Caratteristiche intrinseche (vetustà, tipologia, dimensioni) | 0,90 |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



- Caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, ecc) 1,00

Si ottiene quindi il prezzo base pari a:

$$750,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \sim 662,00 \text{ Euro/m}^2$$

La superficie commerciale è costituita dalla somma del 100% della superficie lorda coperta (125,64 m²) e dal 10% della superficie dei cortili, terrazzo e del ripostiglio (76,37 x 0,10 =

7,64 m²). si ottiene quindi:

$$\text{Superficie Commerciale} = 125,64 + 7,64 = 133,28 \sim 133,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valore del bene} = 662,00 \times 133,00 = 88.046,00 \text{ Euro}$$

3.12 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Nell'immobile, non risulta costituito alcun condominio.

4.0 CONCLUSIONI

Riassumendo,

- Il valore del bene è stato stimato in **88.046,00 Euro** (cfr.3.11)
- La spese per la sanatoria è stimata in **2.000,00 Euro** (cfr.3.5.1)

Ritenendo di aver espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU deposita la presente relazione costituita da n.29 pagine di testo e dai seguenti allegati:

Allegato 1 Visura e Planimetria Catastale.

Allegato 2 Individuazione del Bene.

Allegato 3 Documentazione fotografica.

[REDACTED]

Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 4 Pianta piano terra e primo piano.

Allegato 5 Scheda identificativa Comparto 1, Isolato 47, U.E. n.30

Allegato 6 Autorizzazione Edilizia n 74/2006 del 26/07/2006

Allegato 7 Verbale di sopralluogo del 19.03.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cagliari 17 Settembre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Michele Pirola

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDIVIDUAZIONE DEL BENE - COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 3

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

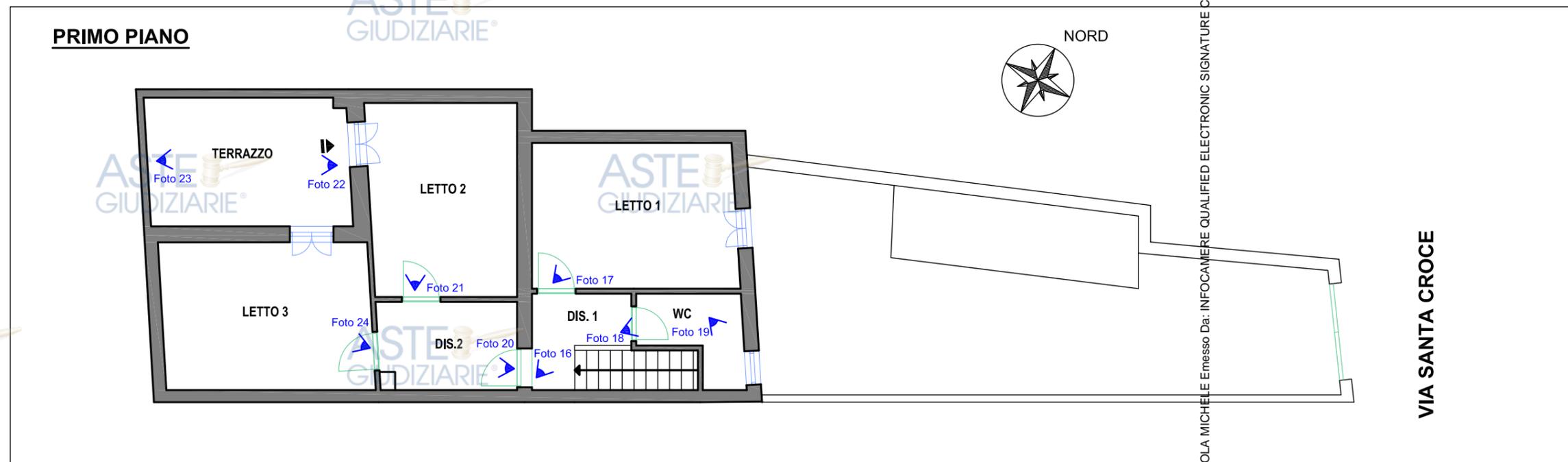
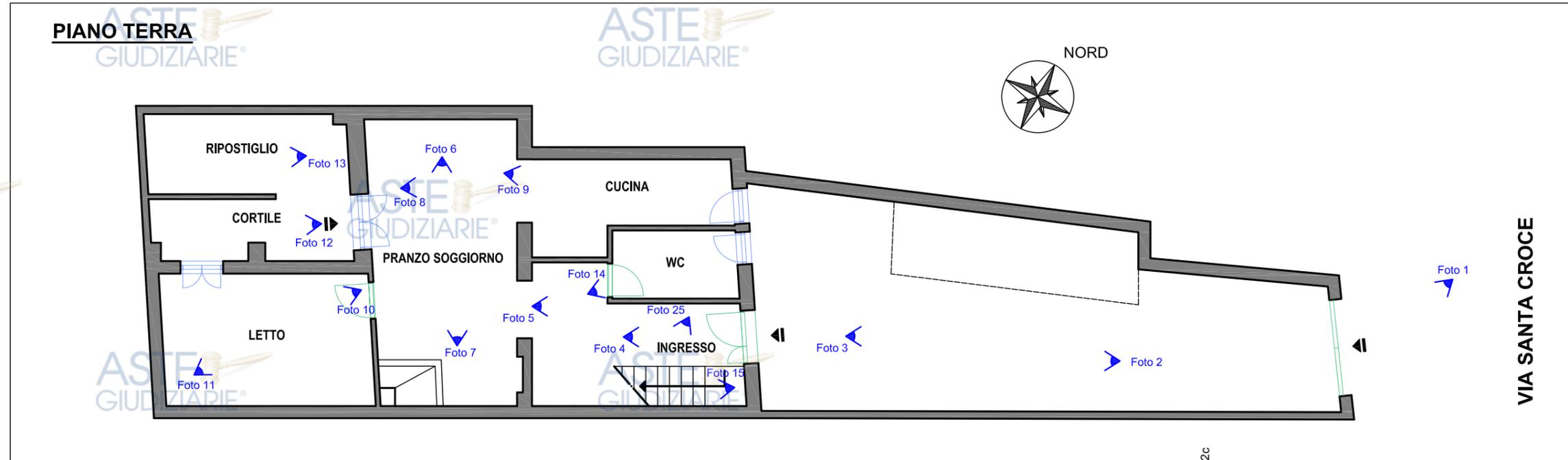
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTE CHIAVE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SCALA 1:100



Firmato Da: PIROLA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2cba2c



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1
Vista dell'ingresso dalla via Santa Croce



Foto 2
Cortile interno

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 3
Cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

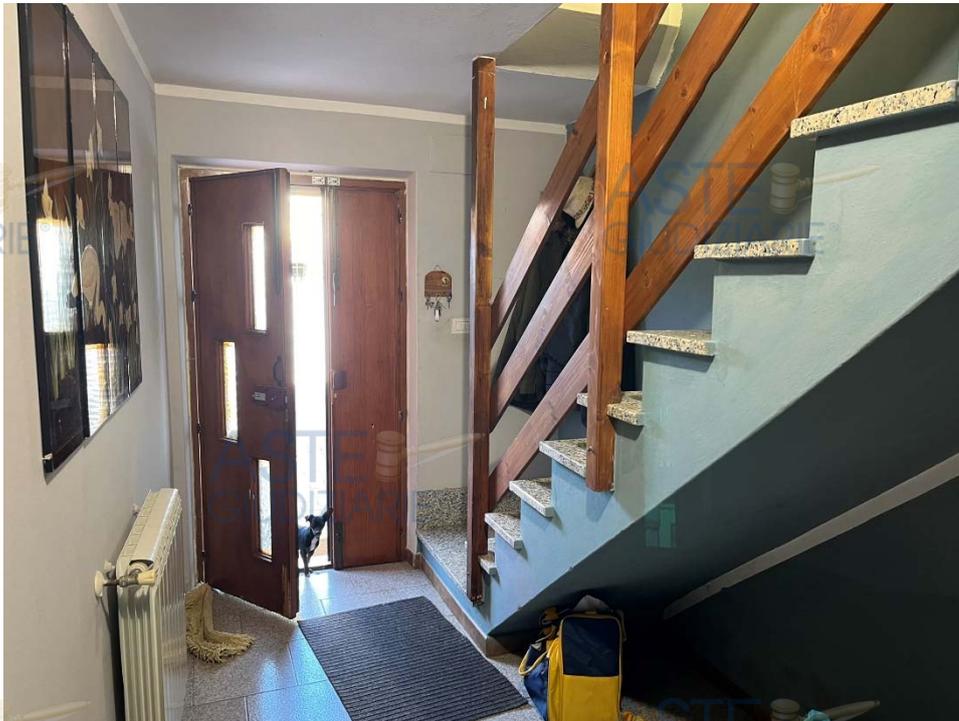


Foto 4
Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PIROLA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2cba2c



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5
Ingresso e wc

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 6
Pranzo soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 7
Pranzo soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 8
Cucina vista dal pranzo soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 9
Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 10
Letto al piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE® Foto 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 12
Cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 13
Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 14
Wc al piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

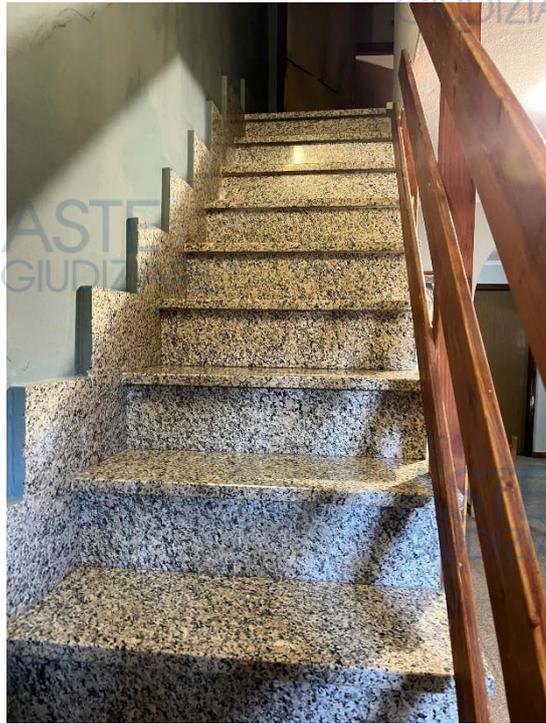


Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® Foto 15
Scale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 16
Disimpegno 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu



Foto 17
Letto 1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 18
WC al primo piano

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 19
WC al primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 20
Disimpegno 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Foto 21
Letto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Foto 22
Terrazza al primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 23
Terrazza al primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 24
Letto 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PIROLA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2cba2c



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 25

Segni di umidità nel sottoscala

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu



ALLEGATO 4

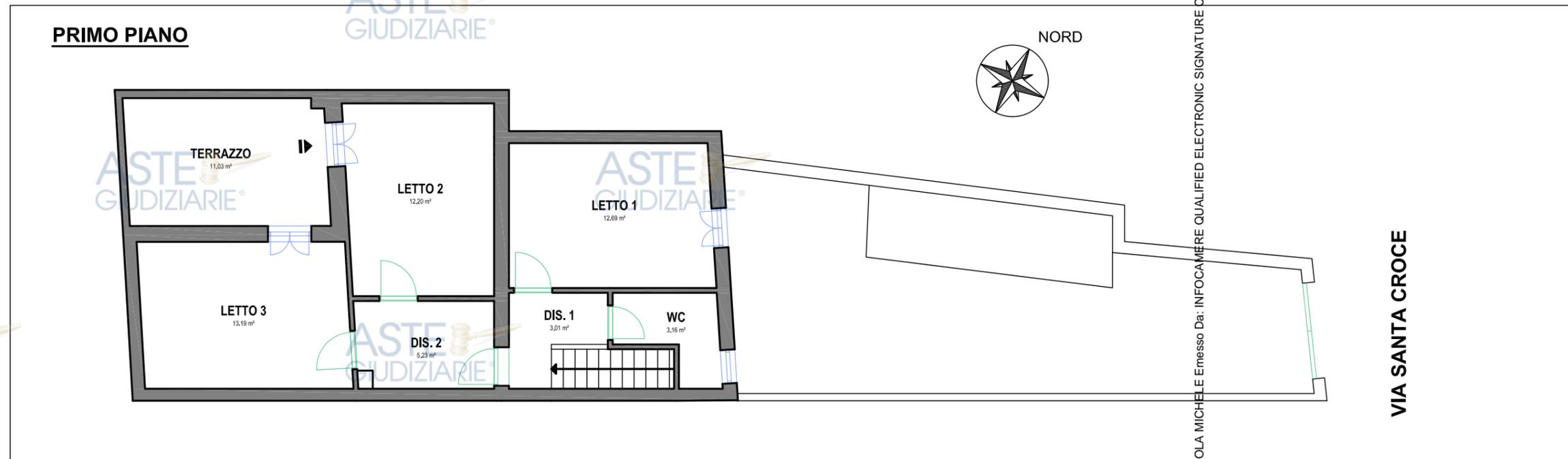
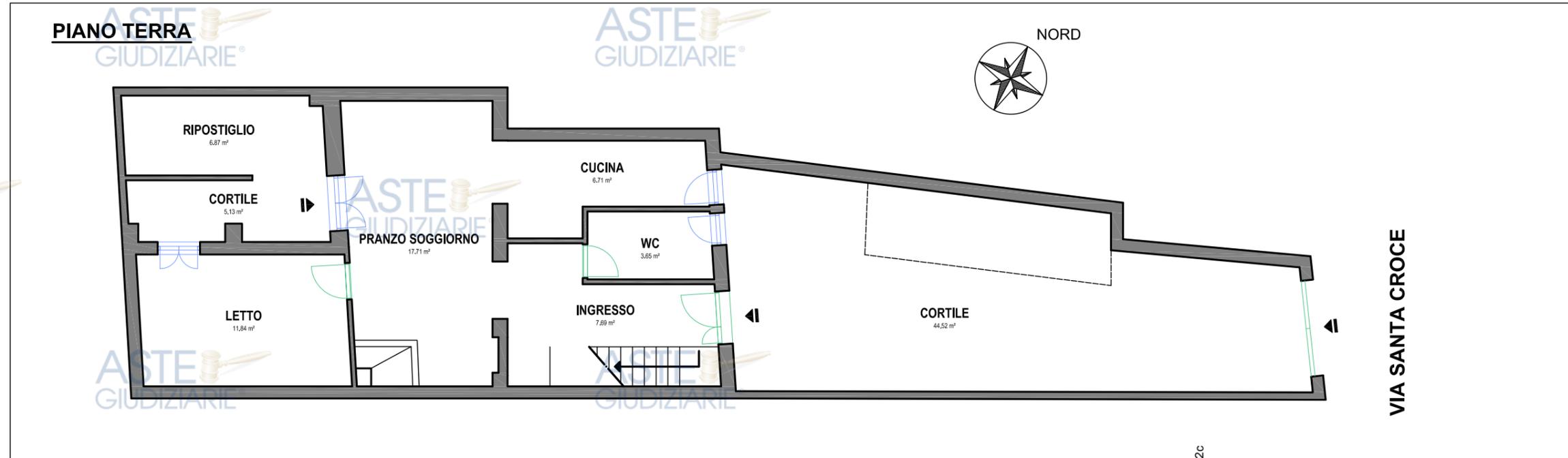
PIANTA PIANO TERRA E PRIMO PIANO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - ALLEGATI



PIANTE CON INDICAZIONE DELLE DESTINAZIONI E SUPERFICI NETTE
SCALA 1:100



Firmato Da: PIROLA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2cba2c



Ing. MICHELE PIROLA
Via Sa Mitza 8, 09010 Siliqua
Tel.339.3764654

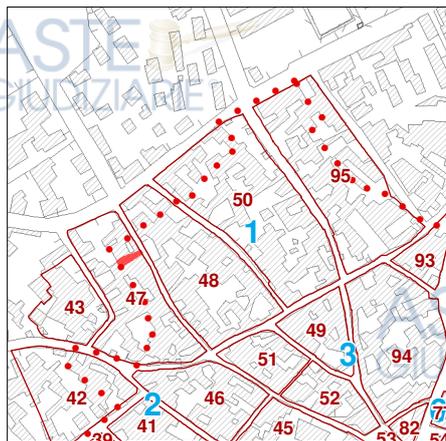
e-mail ing.michelepirola@gmail.com - PEC michele.pirola@ingpec.eu



ALLEGATO 5

SCHEDA IDENTIFICATIVA COMPARTO 1, ISOLATO 47, U.E. n.30





Inquadramento comparto

Comparto n. 1

Isolato n. 47

Unità Edilizia n. 30

Localizzazione:

Via Santa Croce n.109

Epoca di impianto:

Ante 1920

Superficie stimata (mq): 122

Volume stimato (mc): 456

IF di isolato stimato (mc/mq): 3

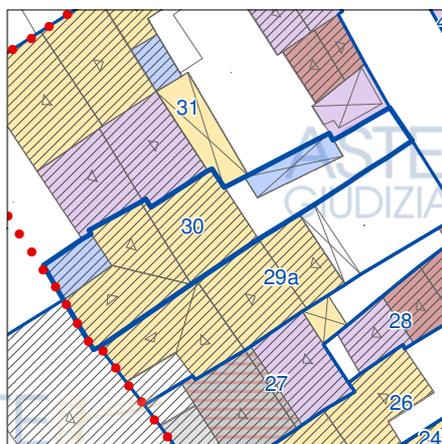
Disciplina di coordinamento degli interventi:

D - Riqualficazione tipologica e/o architettonica

Presenza di edilizia moderna o recente che presenta elementi non coerenti con il contesto urbano di riferimento per caratteri tipologici e costruttivi. Interventi volti alla riqualficazione tipologica e architettonica estesi all'intera Unità Edilizia, anche mediante demolizione di parti dell'edificato. È inoltre consentita, previo recupero e salvaguardia degli edifici storici qualora presenti, la demolizione e ricostruzione totale o parziale, nonché la realizzazione di eventuali volumi residui a disposizione, attraverso la sopraelevazione e/o costruzione di un nuovo corpo edilizio, nel rispetto dell'area di sedime massima indicata nello schema planimetrico e tipologico nonché delle indicazioni contenute nelle schede progettuali, nei profili di progetto e negli abachi tipologici e architettonici.



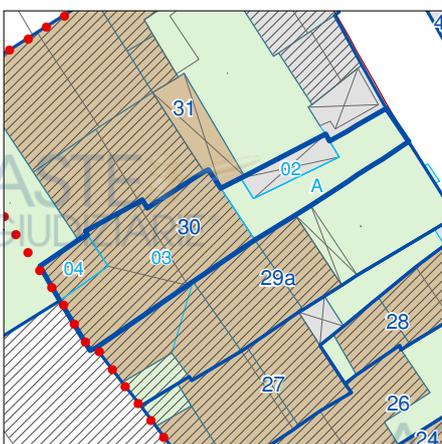
Immagine pictometrica (2010) - scala 1: 500



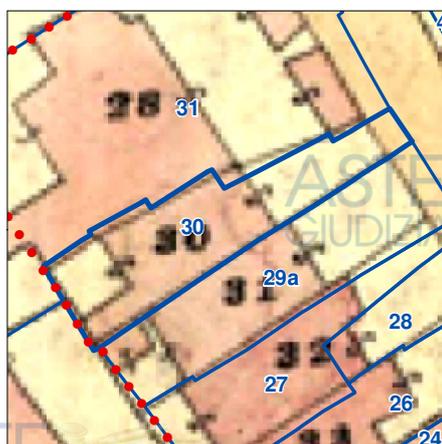
Tipo di copertura - scala 1: 500



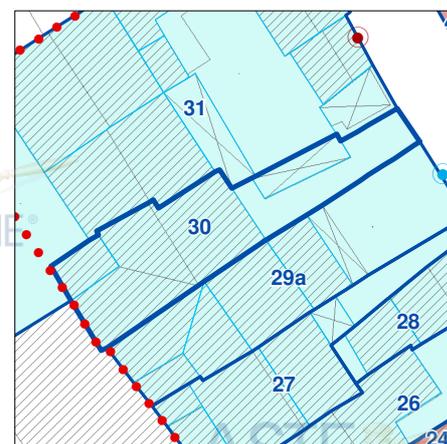
Disciplina interventi edilizi - scala 1: 500



Elementi costitutivi edificato - scala 1: 500



Permanenza storica edificato - scala 1: 500



Disciplina coord. interventi - scala 1: 500