

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione Immobiliare iscritto al N. 39/2013 del R.E.



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Geom. Piergiorgio Porru

Data 14 - 01 - 2016



Consulente Tecnico d'Ufficio : Geometra Porru Piergiorgio



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 39/2013 del R.E.

Promosso da Intesa San Paolo S.p.a.

Contro

Udienza successiva 04/02/2016

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Piergiorgio Porru

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Stefano Greco

## - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -

### 0 - PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Piergiorgio Porru, nato a Selegas (CA) il 24 novembre 1965, libero professionista con studio in Senorbi (CA) via Carlo Sanna 219, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Cagliari col n° 2095 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, nel corso dell'udienza del 17/07/2014 veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, dal Giudice della Esecuzione **Dott. Stefano Greco**, che successivamente a seguito di formale richiesta da parte del sottoscritto, nell'udienza del 26/02/2015, sentite le parti intervenute, concesse ulteriore proroga per consentire la redazione di tutti gli aggiornamenti catastali necessari alla risoluzione delle criticità riscontrate. Prestato il giuramento di rito, il Giudice invitava il sottoscritto consulente ad espletare il seguente incarico conferito nell'Udienza del 17/07/2014:

- 1 -

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 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;

**6) 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; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

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

**8)** se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi



debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)

indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle

quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali

conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima

dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di

indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto

disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3

giugno 1940, n.1078;

**9) accerti** se 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;

**10) ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex

coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il

provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**11) Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli

artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale



(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

**12) rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**13) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Ad integrazione di quanto conferito nell'Udienza del 17/07/2014,

venivano richiesti (in allegati autonomi) gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) dei fabbricati pignorati. Infine come già accennato in premessa nel corso dell'udienza del 26/02/2015 veniva richiesto il frazionamento degli immobili in esame, con identificazione di ogni singola unità immobiliare e stralcio della porzione di area non oggetto di pignoramento.

#### **1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

##### **- In risposta al quesito n. 1**

Verificata la presenza e l'idoneità della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo d'Ufficio, si è proceduto ad analizzare le risultanze catastali ed ipocatastali degli immobili descritti nell'Atto di pignoramento:

**" in comune di Fluminimagiore (CI), Terreno della superficie catastale**



*di circa mq. 698.00 con entro stanze fabbricato in corso di costruzione,*

*censito al catasto terreni al foglio 306 mapp. 487 mq. 20.00; mapp. 607*

*mq. 323.00; mapp. 608 mq. 160.00; mapp. 611 mq. 5.00; mapp. 312 mq.*

*2.00; mapp. 613 mq. 114.00; mapp. 614 mq. 74.00 "*

**NOTA:**

- dalle indagini peritali in sito e presso il comune interessato, è emerso che di fatto l'immobile oggetto di esecuzione consiste in un edificio ultimato a destinazione residenziale plurifamiliare, composto da n. 11 alloggi residenziali, uno studio privato ed un'autorimessa, tutti provvisti di spazi comuni.

- Dalle ulteriori indagini peritali espletate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari servizi catastali è inoltre emerso che questa struttura risultava impropriamente accatastata come unica unità immobiliare appartenente alla categoria speciale D/2 (Alberghi, pensioni e villaggi turistici), inoltre con tale aggiornamento catastale, nella fase di redazione del tipo mappale terreni (PREGEO), le particelle del catasto terreni elencate nel pignoramento (mp. 487,611,613,612,614,607,608) vennero fuse con le ulteriori particelle confinanti 711 e 709 aree cortilizie di pertinenza nelle quali non insiste il fabbricato sopra citato e non comprese nel pignoramento, ottenendo quindi l'intera particella 744, che risultava identificata sia al N.C.E.U., regolarmente intestate alla ditta esecutata e sia al C.T. come Ente Urbano.

- Da ulteriori indagini espletate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio servizi di pubblicità immobiliare e inoltre emerso che i



mappali 711 e 709, aree cortilizie senza fabbricato, come detto  
racchiuse all'interno del perimetro della particella 744, ma non  
annoverate nell'Atto di pignoramento risultano appartenere alla  
stessa ditta esecutata giuste NOTE DI TRASCRIZIONE trascritte a  
Cagliari n. 42900/28237 del 27/10/2007 e 42899/28236 del 25/10/2007.

**Pertanto a seguito degli aggiornamenti catastali espletati**

(autorizzati nel corso dell'udienza del 26/02/2015 nella quale veniva  
autorizzato il frazionamento degli immobili oggetto di pignoramento, con  
identificazione di ogni singola unità immobiliare e stralcio della porzione  
di area non oggetto di pignoramento),

**gli attuali identificativi catastali corrispondenti agli immobili  
pignorati ed oggetto di analisi nella presente C.T.U. risultano i  
seguenti:**

**Comune di Fluminimaggiore:**

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 1 cat. A/10 ufficio ;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 2 cat. C/6 autorimessa;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 3 cat. A/3 alloggio residenziale;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 4 cat. A/3 alloggio residenziale;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 5 cat. A/3 alloggio residenziale;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 6 cat. A/3 alloggio residenziale;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 7 cat. A/3 alloggio residenziale;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 8 cat. A/3 alloggio residenziale;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 9 cat. A/3 alloggio residenziale;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 10 cat. A/3 alloggio residenziale;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 11 cat. A/3 alloggio residenziale;



N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 12 cat. A/3 alloggio residenziale;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 13 cat. A/3 alloggio residenziale;

N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 14 Bene comune non censibile

(cortile scale esterne, balconate, terrazza copertura piana) a tutti i

subalterni dal n. 1 al n. 13;

N.C.T. foglio 306 mapp. 611 mq. 5.00 reliquato di area edificabile;

N.C.T. foglio 306 mapp. 742 mq. 16.00 reliquato di area edificabile.

Quindi considerato che l'omologa particella 744 distinta al

Catasto terreni come Ente Urbano, risulta avere una superficie di

mq. 677.00, si deduce che la somma delle superfici oggetto della

presente C.T.U., mq. 698.00 corrisponde ineccepibilmente alla

superficie del terreno descritto nell'Atto di pignorato.

Analizzati i dati del servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, si è pertanto preceduto a predisporre il seguente prospetto riassuntivo, contenente l'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni riguardanti gli immobili in esecuzione.

#### 1.1 - PROSPETTO RIASSUNTIVO

- In risposta al quesito n. 1

1.1.a - Titoli di provenienza

- Trascrizione in Cagliari del 17/12/1965 Cas. 18554 Art.15487

Atto Pubblico di compravendita Dr. Gianpaolo Toscano del  
20/11/1965 Rep. 7850/1745

A favore

Contro

Immobile Terreno in Fluminimaggiore distinto al Catasto terreni sez.

C Foglio 6 mappali 84-145 di mq. 1460.

Nota: i mappali: 84 e 145 risultavano gli interi mappali che poi generarono successivamente tra le altre tutte le particelle oggetto di pignoramento.

**- Trascrizione in Cagliari del 15/05/1995 Cas. 12676 Art.8365**

Denuncia di successione di [REDACTED]

DEN. N. 48 Vol. 593 presentata il 15/10/1991 presso l'Ufficio del Registro di Iglesias.

**A favore** [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]

**Immobile** Terreno in Fluminimaggiore distinto al Catasto terreni sez.

C Foglio 6 mappali 84-145 di mq. 1460.

Nota: i mappali: 84 e 145 risultavano gli interi mappali che poi generarono successivamente tra le altre tutte le particelle oggetto di pignoramento.

**- Trascrizione in Cagliari del 21/03/1997 Cas. 7019 Art.4904**

Atto pubblico di Divisione Dr. Carlo Mario De Magistris del 14/03/1997 Rep. 65745/10576

**A favore** [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]

**Immobile** Terreno in Fluminimaggiore distinto al Catasto terreni sez.

C Foglio 6 mappali: 487 di mq. 20; 488 mq. 483; 492 mq. 188; 491 mq. 60.

Nota: il mappale 487 corrisponde a quello descritto in Atto di pignoramento.

mentre il mappale 488 ex mp. 88 risultava essere il mappale intero che poi generò

i mappali 607 e 608 in pignoramento, il mappale 492 ex mp. 145 generò i mappali

, 613, 614 in pignoramento, il mappale 491 anch'esso ex mp. 145 generò

tra gli altri il map. 611 e 612 in pignoramento.

**- Trascrizione in Cagliari del 20/10/1996 Cas. 43411 Art.28942**

Atto pubblico di compravendita Dr. Corda Lamberto del

16/10/2006 Rep. 17606/7091

**A favore** [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]

**Immobile** Terreno in Fluminimaggiore distinto al Catasto terreni sez.

C Foglio 6 mappali: 487 di mq. 20; 607 mq. 323; 608 mq. 160; 611

mq. 5, 612 mq. 2; 613 mq. 114; 614 mq. 74.

Nota: mappali corrispondenti a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento.

**- Trascrizione in Cagliari del 06/06/2007 Cas. 22714 Art.14805**

Atto pubblico di Divisione Dr. Carlo Mario De Magistris del

14/03/1997 Rep. 65745/10576 accettazione tacita di eredità

**A favore** [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]

deceduto il 29/09/1991

**Immobile** Terreno in Fluminimaggiore distinto al Catasto terreni sez.

C Foglio 6 mappali: 487 di mq. 20; 488 mq. 483; 492 mq. 188; 491

mq. 60.

Nota: il mappale 487 corrisponde a quello descritto in Atto di pignoramento.



mentre il mappale 488 ex mp. 88 risultava essere il mappale intero che poi generò

i mappali 607 e 608 in pignoramento. Il mappale 492 ex mp. 145 generò i mappali

, 613, 614 in pignoramento, il mappale 491 anch'esso ex mp. 145 generò

tra gli altri il map. 611 e 612 in pignoramento,

### **1.1.b – Formalità Pregiudizievoli**

**- iscrizione in Cagliari del 30/06/2007 Cas. 26663 Art. 5067**

Ipoteca di Euro 1.400.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 700.000,00 estinguibile in 20 anni Atto Dr. Antoniotti Paolo del 21/06/2007 Rep. 77173

**A favore** Intesa San Paolo s.p.a.

**Contro** [REDACTED] s.r.l.

**Immobile** Terreno in Fluminimaggiore distinto al Catasto terreni sez.

C Foglio 6 mappali: 487 di mq. 20; 607 mq. 323; 608 mq. 160; 611 mq. 5, 612 mq. 2; 613 mq. 114; 614 mq. 74.

Nota: mappali corrispondenti a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento.

**- annotazione in Cagliari del 03/10/2007 Cas. 39359 Art. 5778**

Atto Dr. Antoniotti Paolo del 24/07/2007 Rep. 77268/14783

Annotamento di erogazione parziale di Euro 363.000,00

**- annotazione in Cagliari del 06/05/2008 Cas. 15894 Art. 2028**

Atto Dr. Antoniotti Paolo del 10/04/2008 Rep. 77733/15149

Annotamento di erogazione parziale di Euro 197.000,00

**- annotazione in Cagliari del 20/04/2009 Cas. 11734 Art. 1488**

Atto Dr. Antoniotti Paolo del 31/03/2009 Rep. 78274/15560

Annotamento di erogazione a saldo

**- Trascrizione in Cagliari del 23/04/2013 Cas. 10023 Art. 7816**



Atto di Pignoramento immobiliare per il credito di Euro 614.792,71

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 18/01/2013 Rep.  
192/2013

**A favore** Intesa San Paolo s.p.a.

**Contro** ██████████ s.r.l.

**Immobile** Terreno in Fluminimaggiore distinto al Catasto terreni sez.

C Foglio 6 mappali: 487 di mq. 20; 607 mq. 323; 608 mq. 160; 611  
mq. 5; 612 mq. 2; 613 mq. 114; 614 mq. 74.

## **2 - DESCRIZIONE DEI BENI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO**

### **- In risposta al quesito n. 2-3**

Nell'Atto di Pignoramento risultano pignorati i seguenti beni immobili tutti siti nell'agro del Comune di Fluminimaggiore e precisamente:

**" Terreno della superficie catastale di circa mq. 698.00 con entro stante fabbricato in corso di costruzione, censito al catasto terreni al foglio 306 mapp. 487 mq. 20.00; mapp. 607 mq. 323.00; mapp. 608 mq. 160.00; mapp. 611 mq. 5.00; mapp. 312 mq. 2.00; mapp. 613 mq. 114.00; mapp.**

**614 mq. 74.00 "**. Come già evidenziato in Nota al punto 1 , dalle indagini peritali, è emerso che di fatto l'immobile oggetto di esecuzione consiste in un edificio ultimato a destinazione residenziale plurifamiliare, composto da n. 11 alloggi residenziali, uno studio privato ed un'autorimessa tutti provvisti di spazi comuni, insistente in parte nella stessa area pignorata che di fatto con mq. 677 (part. 744) rappresenta la parte edificata e recintata, e mq. 21 esterna alla recinzione rappresenta due piccoli

- 13 -

reliquati esterni alla recinzione (part. 611 di mq. 5 e 742 di mq. 16).

A seguito dei vari aggiornamenti catastali gli stessi identificativi catastali risultano mutati, in parte censiti al catasto terreni e la maggior parte al catasto fabbricati, tuttavia anche a seguito dei vari aggiornamenti catastali essi corrispondono ed insistono nella stessa superficie pignorata di mq. 698,00.

Di seguito al punto successivo vengono descritti gli attuali identificativi catastali attribuiti negli aggiornamenti.

### **3 - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

#### **- In risposta al quesito n. 2-3**

Premesso che la descrizione dell'immobile fornita nell'Atto di Pignoramento descritta al punto 2 non risulta conforme a quanto accertato dal sottoscritto per le ragioni descritte in nota al punto 1 ed al punto 2. Perciò a seguito degli aggiornamenti catastali espletati dal sottoscritto, gli attuali identificativi catastali corrispondenti agli immobili pignorati oggetto della presente C.T.U. risultano i seguenti:

**Comune di Fluminimaggiore presso la Via Monte Linas s.n.c.:**

#### **3.1 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 1 cat. A/10 classe 01**

*ufficio al piano seminterrato ;*

#### **3.2 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 2 cat. C/6 classe 01**

*autorimessa al piano seminterrato;*

#### **3.3 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 3 cat. A/3 classe 02**

*alloggio residenziale al piano seminterrato;*

#### **3.4 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 4 cat. A/3 classe 03**

alloggio residenziale al piano terra;

**3.5 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 5 cat. A/3 classe 03**

alloggio residenziale al piano terra;

**3.6 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 6 cat. A/3 classe 03**

alloggio residenziale al piano terra;

**3.7 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 7 cat. A/3 classe 03**

alloggio residenziale al piano terra;

**3.8 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 8 cat. A/3 classe 03**

alloggio residenziale al piano terra;

**3.9 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 9 cat. A/3 classe 03**

alloggio residenziale al piano primo;

**3.10 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 10 cat. A/3 classe 03**

alloggio residenziale al piano primo;

**3.11 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 11 cat. A/3 classe 03**

alloggio residenziale al piano primo;

**3.12 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 12 cat. A/3 classe 03**

alloggio residenziale al piano primo;

**3.13 N.C.E.U. sez. C Foglio 6 part. 744 sub. 13 cat. A/3 classe 03**

alloggio residenziale al piano primo;

**3.14 N.C.E.U. sez. C F.6 part. 744 sub. 14 Bene comune non censibile**

a tutti i subalterni dal n. 1 al n. 13

composto da : - cortile seminterrato mq. 251.00;

- scale esterne + balconate piano terra mq. 61.00;

- scale esterne + balconate piano primo mq. 61.00;

- terrazza copertura piana Piano 2 con balconi e scale mq. 353.00

- 15 -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da PORRU PIERGIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S P A NG CA 1 Serial#: 1a0116dfc27a0d89df558476464ee87



**3.15 N.C.T. foglio 306 mapp. 611 mq. 5.00**

*reliquo di area edificabile;*

**3.16 N.C.T. foglio 306 mapp. 742 mq. 16.00**

*reliquo di area edificabile.*

Il fabbricato in esame, regolarmente autorizzato dal punto di vista

urbanistico e dotato di certificato di abitabilità ai fini residenziali,

risulta adibito dalla società esecutata ad attività extra

alberghiera, consistente nell'affitto degli stessi singoli appartamenti

per vacanze o piccoli soggiorni (Case affitto vacanze ai sensi

della L.R. 27/98) attività regolarmente assentita con istanza

D.U.A.A.P. prot. n. 2230 del 22/07/2009 trasmessa presso lo

sportello unico attività produttive comunale (SUAP).

Si è proceduto ad avviare le operazioni peritali in data 03/12/2014

presso l'Ufficio Tecnico, divisione Urbanistica ed Edilizia Privata e

sportello SUAP del Comune di Fiuminimaggiore (CI), mediante

accesso agli Atti e proseguite lo stesso giorno presso gli immobili in

esame, verificando esclusivamente le parti esterne.

Successivamente con ulteriore preavviso dato alle parti, le

operazioni sono continuate in data 17/12/2014 ore 11.00 presso gli

immobili oggetto di esecuzione alla presenza di un collaboratore

del sottoscritto e del signor [REDACTED] qualificatosi

amministratore unico della società esecutata. Accedendo

all'interno degli immobili si procedeva ad un completo esame

dello stato dei luoghi finalizzato a verificare l'esatta consistenza e le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per meglio comprendere

- 16 -

le condizioni e lo stato dei luoghi è stata redatta una documentazione fotografica che si allega alla presente relazione (allegato n. 3), mentre per descrivere l'esatta consistenza sono stati redatti elaborati planimetrici (allegato n. 2). Successivamente a

seguito dei riscontri ottenuti in merito all'inadeguata classificazione

catastale, si è proceduto ad informare il Giudice di quanto emerso in sede di indagine. All'udienza del 26/02/2015 lo stesso, sentite le parti intervenute autorizzava il sottoscritto alla redazione

di tutti gli aggiornamenti catastali necessari alla identificazione di ogni singola unità immobiliare e stralcio della porzione di area non oggetto di pignoramento. Quindi le operazioni tecniche sono poi

proseguite sia in loco che presso gli uffici dell'Agenzia territorio di

Cagliari per la redazione di tutti gli elaborati tecnici di cui trattasi

che si compongono di una pratica Pregeo di frazionamento catasto terreni del 24/09/2015 n. 186988 e successiva pratica

DOCFA catasto fabbricati del 28/09/2015 n. CA187964.

Si procede di seguito alla descrizione dettagliata degli immobili.

### **3.1.1 Caratteristiche generali**

Trattandosi in gran parte di unità immobiliari residenziali pressoché

similari ubicate ai piani seminterrato, terra e primo, per le stesse

viene esposta un'unica descrizione, in quanto aventi particolarità

comuni. Come detto le 11 unità residenziali ubicate all'interno del

lotto pignorato risultano edificate in un unico corpo di fabbrica

composto da un piano seminterrato nel quale insiste un

appartamento (sub. 3) un ufficio (sub.1) ed un garage (sub.2), un



piano terra nel quale insistono cinque appartamenti (sub.4-5-6-7-

5) ed un piano primo nel quale insistono ulteriori cinque appartamenti (sub.9-10-11-12-13), da un piano secondo adibito a

terrazza di copertura comune, congiuntamente alla corte piano terra e le balconate piano terra e primo rappresentano il bene comune non censibile identificato col ( SUB 14).

All'esterno della recinzione come già detto al punto 2 risultano inoltre presenti due porzioni di area edificabile o reliquati part. 611 di mq. 5 e 742 di mq. 16. L'intero edificio confina a nord con proprietà [REDACTED] ad est con proprietà [REDACTED] a

sud in parte con la proprietà [REDACTED] ed in parte con la stessa proprietà esecutata (part. 841 e 741 ex part. 711 e 709 mq.

86 esclusi dal pignoramento), a ovest con ingresso privato dalla via Monte Linas, in parte di proprietà della stessa ditta esecutata (part. 611 e 742 oggetto di pignoramento )ed in parte di proprietà Licheri.

Gli appartamenti, completamente arredati, risultano composti da un ingresso soggiorno con angolo cucina, da un disimpegno, da un bagno e da una o due camere ( una camera gli alloggi sub. 6,

11, due camere i restanti) ,un balcone esterno esclusivo (tranne per il sub. 3 al piano Seminterrato e sub. 4-5-6-7-8 ), un cortile di pertinenza per le unità ubicate al piano terra ( sub. 4,5,6,7,8) ed un

cortile, una balconata e la terrazza di copertura comune a tutte le unità. L'unità destinata ad ufficio nel piano seminterrato identificato col sub. 1 risulta composto da un locale principale



adiacente l'ingresso, un locale archivio, due ripostigli ed un bagno. Il locale garage al piano seminterrato identificato con il sub. 2 risulta composto da un'ampia superficie destinata a parcheggio, da un locale ripostiglio e da un servizio igienico e lavanderia.

### **3.1.1a – stato di manutenzione e conservazione**

Lo stato di manutenzione e di conservazione d'immobile in esame viene espresso con riferimento agli **elementi costruttivi e di finitura** :

- 1) *Strutture del fabbricato*: verticali in muratura portante di laterizi ad incastro verticale con elevate caratteristiche termoisolanti ed orizzontali con solai piani in latero-cemento.
- 2) *Finiture esterne*: le pareti risultano intonacate e tinteggiate in tutti i prospetti esterni.
- 3) *Pavimenti*: risultano realizzati in piastrelle di Grès monocottura e battiscopa su tutti gli ambienti.
- 4) *Pareti e soffitti*: intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno e angolo cottura rivestiti con piastrelle in Grès ceramico fino ad un'altezza di circa m 2,00; soffitti intonacati e tinteggiati in tutti gli ambienti;
- 5) *Serramenti esterni* in p.v.c. di colore bianco dotati di vetrocamera e persiane esterne di color legno, ad ante e lamelle fisse. Portoncino d'ingresso agli alloggi in metallo blindato con pannellatura color legno, porte interne in legno tamburato.
- 6) *Impianto elettrico*: eseguito con filo in rame passante in tubo di p.v.c. sottotraccia a norma di legge di cui al DM 37/2008.



7) *Impianto idrico e servizi igienico sanitari*: Eseguito con tubo in rame sanitario sottotraccia i bagni risultano dotati di tutti gli apparecchi igienico sanitari completi di accessori a norma di legge di cui al DM 37/2008;

8) *Impianto di riscaldamento*: in tutti gli alloggi compreso l'ufficio, risulta installata nel vano ingresso/soggiorno una pompa di calore alimentata elettricamente tipo split, composto da unità interna ed unità esterna. Le condizioni generali dell'immobile visto lo stato di conservazione sono da considerarsi "**buone**" sia dal punto di vista statico, delle finiture e della dotazione impiantistica.

### **3.1.1b - vetusta'**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fluminimaggiore, risulta che i lavori vennero conclusi in data 23/08/2008 così come riportato nel certificato di abitabilità n. 1 rilasciato dallo stesso comune in data 14/05/2009, pertanto al fine della vetustà, si considerano 7 anni a partire dal 2008.

### **3.1.1c - consistenza**

Come si evince dalle planimetrie (*allegato n. 2*) redatte in seguito alla restituzione grafica del rilievo effettuato ed allegate alla procedura DOCFA predisposta di recente dal sottoscritto, per il calcolo della superficie commerciale si considerano le superficie catastali risultanti da tale procedura:

- **sub. 1** piano seminterrato **mq. 57.00;**
- **sub. 2** piano seminterrato **mq. 135.00;**
- **sub. 3** piano seminterrato **mq. 55.00;**



- sub. 4 piano terra mq. 57.00;

- sub. 5 piano terra mq. 55.00;

- sub. 6 piano terra mq. 51.00;

- sub. 7 piano terra mq. 56.00;

- sub. 8 piano terra mq. 55.00;

- sub. 9 piano primo mq. 56.00;

- sub. 10 piano primo mq. 54.00;

- sub. 11 piano primo mq. 50.00;

- sub. 12 piano primo mq. 55.00;

- sub. 13 piano primo mq. 53.00;

- sub. 14 mq. 726.00 Bene comune non censibile a tutti i subalterni dal

n. 1 al n. 13 composto da :

cortile seminterrato mq. 251.00;

scale esterne + balconate piano terra mq. 61.00;

scale esterne + balconate piano primo mq. 61.00;

terrazza copertura piana Piano 2 con balconi e scale mq. 353.00

- reliquato di area edificabile N.C.T. foglio 306 mapp. 611 mq. 5.00

- reliquato di area edificab. N.C.T. foglio 306 mapp. 742 mq. 16.00

### 3.1.1d – verifiche catastali

Dalla situazione degli Atti informatizzati al 09/01/2016 riscontrabile

dalla visura informatizzata (allegato 4) effettuata telematicamente

presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, gli immobili di cui trattasi

risultano **identificati in catasto dei Fabbricati del Comune di**

**Fluminimaggiore (CI) alla sezione C F. 6 particella N.C.E.U. 744**

- sub. 1 Cat. A/10 classe 1 vani 3 Rendita Cat.€ 387.34 mq. 57 P. S1;



- **sub. 2** Cat. C/6 classe 1 Rendita Cat.€ 201.42 mq. 130 P. S1;
- **sub. 3** Cat. A/3 classe 2 vani 3 Rendita Cat.€ 145.64 mq. 55 Piano S1;
- **sub. 4** Cat. A/3 classe 3 vani 3.5 Rendita Cat.€ 198.84 mq. 57 Piano T.;
- **sub. 5** Cat. A/3 classe 3 vani 3.5 Rendita Cat.€ 198.84 mq. 55 Piano T.;
- **sub. 6** Cat. A/3 classe 3 vani 2.5 Rendita Cat.€ 142.03 mq. 51 Piano T.;
- **sub. 7** Cat. A/3 classe 3 vani 3.5 Rendita Cat.€ 198.84 mq. 56 Piano T.;
- **sub. 8** Cat. A/3 classe 3 vani 4 Rendita Cat.€ 227.24 mq. 55 Piano T.;
- **sub. 9** Cat. A/3 classe 3 vani 3.5 Rendita Cat.€ 198.84 mq. 56 Piano 1.;
- **sub. 10** Cat. A/3 cl. 3 vani 3.5 Rendita Cat.€ 198.84 mq. 54 Piano 1.;
- **sub. 11** Cat. A/3 cl. 3 vani 2.5 Rendita Cat.€ 142.03 mq. 50 Piano 1.;
- **sub. 12** Cat. A/3 cl. 3 vani 3.5 Rendita Cat.€ 198.84 mq. 55 Piano 1.;
- **sub. 13** Cat. A/3 cl. 3 vani 3.5 Rendita Cat.€ 198.84 mq. 53 Piano 1.;
- **sub. 14** Bene comune non censibile a tutti i subalterni dal n. 1 al n. 13:

**identificati in catasto TERRENI del Comune di Fluminimaggiore (CI)**

**al F. 306 Mappale 611 mq. 5.00 e Mappale 742 mq. 16.00**

entrambi classificati catastalmente seminativo irriguo classe 2, ma come detto, di fatto risultano dei reliquati di aree edificabili.

Tutte ubicate nella via Monte Linas s.n.c.,

**in capo alla ditta:** [REDACTED]

**dati derivanti da :** costituzione DOCFA n. n. 4711.1/2008 del 06/11/2008, successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 12961.1/2009, ed infine dalla variazione per divisione redatta dal sottoscritto in data 28/09/2015 n. 70362.1/2015. Corrispondente allo stesso immobile distinto al catasto terreni al F. 306 mappale 744 qualità Ente

Urbano mq. 677, derivato da Tipo mappale n. 507953.2/2008del

08/10/2008 e successivo frazionamento n. 186988.1/2015 del 24/09/2015.

#### 4 - VERIFICA DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

##### - In risposta al quesito n. 5-6

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fluminimaggiore (CA) divisione Urbanistica ed Edilizia Privata e sportello SUAP è stato accertato che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in **Zona B1 (di completamento interno al piano particolareggiato denominato "Perd'e Fogu")** del programma di fabbricazione comunale vigente. L'immobile fu edificato previo rilascio dei seguenti Titoli abilitativi edilizi, successivi al 01/09/1967 (allegati n. 5):

a) Concessione edilizia n. 01 del 02/01/2007 per l'esecuzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare con 15 unità abitative distribuite su tre livelli ed un garage nel seminterrato. Concessione rilasciata dal responsabile dell'U.T.C. con Pratica edilizia n. 76/2006 del 29/11/2006 alla ditta [REDACTED] s.r.l. rappresentata legalmente dal sig. [REDACTED]

b) Concessione edilizia n. 54 del 11/12/2007 di Variante in corso d'opera relativa alla conc. Edilizia n. 1/2007, rilasciata dal responsabile dell'U.T.C. con Pratica n. 44 del 11/12/2007, alla stessa ditta [REDACTED] s.r.l. rappresentata legalmente dal sig. [REDACTED]. Tale proposta progettuale consisteva nell'eliminazione dell'intero piano secondo e nella nuova



sistemazione dei restanti piani.

c) Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 25 del 14/05/2009 rilasciata dal responsabile dell'U.T.C. con Pratica edilizia n. 17/2009 del 14/05/2009 alla ditta [REDACTED] s.r.l. rappresentata legalmente dal sig. [REDACTED]. Tale progetto risulta conforme allo stato attuale, infatti è stato poi seguito da regolare certificato di abitabilità.

d) Certificato di abitabilità dell'intero fabbricato ad uso residenziale n. 1/2009 del 14/05/2009 rilasciato a seguito della richiesta del 01/12/2008 e sulla base delle certificazioni rese dal Direttore dei lavori in merito alla conclusione dei lavori del 23/08/2008 ed alle conformità statiche, impiantistiche, igienico sanitarie e barriere architettoniche, nonché sulle regolarità edilizie in conformità ai titoli abilitativi sopra riportati.

e) Presso lo sportello SUAP è stato infine accertato che su tale fabbricato si svolge un'attività produttiva di tipo extra alberghiera consistente nell'affitto degli stessi singoli appartamenti per vacanze o piccoli soggiorni (case affitto vacanze ai sensi della Legge regionale Sardegna n. 27/98) denominata "**Sa Spendua - Pianeta Sardegna**" regolarmente avviata tramite istanza DUAAP n. 2230 del 22/07/2009 presentata presso lo sportello SUAP del comune di Fluminimaggiore (CI).

Per tutto ciò che è stato sopra documentato, dal confronto degli



elaborati progettuali con le caratteristiche costruttive e la reale consistenza dello stato di fatto, si ritiene che il suddetto immobile

posseda la perfetta regolarità urbanistica e pertanto possa essere considerato conforme.

**- In risposta al quesito n. 7-8**

Ritenuto che lo stesso può essere tecnicamente divisibile in natura e frazionato, anche perché progettato per ricavare singoli alloggi residenziali, il sottoscritto sottopose formale richiesta al Giudice dell'Esecuzione per l'autorizzazione all'aggiornamento catastale.

Perciò come riportato nei **(quesiti 4 e 7)**, nel corso dell'udienza del 26/02/2015 il sottoscritto venne autorizzato alla redazione del frazionamento dell'intero edificio, (che risultava impropriamente accatastato come unica unità immobiliare cat. D/2 alberghi pensioni e villaggi turistici) con l'identificazione di ogni singola unità immobiliare e stralcio della porzione di area non oggetto di pignoramento).

**5 - VERIFICA ATTUALE OCCUPAZIONE**

**- In risposta al quesito n. 9**

Gli appartamenti identificati con i sub. 4-5-6-11-13 compreso l'ufficio sub. 1 risultarono liberi, mentre gli appartamenti identificati con i sub. 3-7-8-9-10-12 compreso parte del garage risultarono occupati, a tale proposito il Sig. [REDACTED] come già detto, qualificatosi amministratore unico e rappresentante legale della società esecutata riferì che gli stessi appartamenti esano occupati per breve periodo da clienti occasionali (in quel momento assenti)



dell'attività citata in precedenza, clienti dei quali non fornì alcuna generalità, garantendo tuttavia, che la stessa società esecutata aveva il pieno possesso di tutto l'edificio pignorato, pertanto si ritenne di non eseguire ulteriori accertamenti in merito alla loro identità.

## **6 – VINCOLI E DIRITTI**

### **- In risposta al quesito n. 11-12**

Sulla scorta dei vari accertamenti, si ritiene di escludere la presenza di vincoli di natura storica ed artistica, alberghiera, di inalienabilità o di indivisibilità nonché di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici. Mentre si riscontrano ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile dei vincoli di natura condominiale riguardanti il suolo su cui sorge l'ingresso comune carrabile, la terrazza e le balconate (bene comune non censibile sub. 14 comune a tutti gli altri subalterni dal n. 1 al n. 13) nel quale gravano gli impianti fognari, idrici, elettrici, telefonici ecc., pertanto gli stessi vincoli non potranno essere cancellati e resteranno a carico dei singoli e futuri acquirenti.

## **7 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

### **- In risposta al quesito n. 13**

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili oggetto di esecuzione, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà potrebbero assumere in libero mercato, si



si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "**a valore di mercato**". Con tale criterio il valore degli immobili viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale di immobili aventi caratteristiche similari. In particolare il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche quali (ubicazione, consistenza, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato, particolarità costruttive). A tale scopo sono state considerate come base di calcolo le quotazioni immobiliari pubblicate presso la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia Entrate - "O.M.I." 1° semestre 2015, che riportano i seguenti dati per il comune di Fluminimaggiore (CI) fascia/zona centrale:

- **Per tipologia abitazioni civili e uffici** con stato conservativo normale un valore di mercato espresso in €/mq., oscillante **tra un minimo di € 600.00 ed un massimo di € 850.00**

- **Per tipologia garage/magazzini** con stato conservativo normale un valore di mercato espresso in €/mq., oscillante **tra un minimo di € 500.00 ed un massimo di € 700.00.**

Valutando le caratteristiche intrinseche sopra elencate, l'ampia consistenza dei beni condominiali, lo stato di conservazione e la vetustà, si ritiene congruo utilizzare per le residenze e l'ufficio il valore massimo sopra riportato dall'O.M.I., mentre per il locale garage si ritiene congruo utilizzare il valore minimo dei dati



riportati nello stesso osservatorio O.M.I. Quindi:

- **per le residenze e per l'ufficio** una quotazione pari a **850,00 €/mq.**

- **per il locale garage** una quotazione pari a **500,00 €/mq.**

Mentre i reliquati di area edificabile presenti all'esterno della recinzione del lotto edificato, si ritiene che debbano considerarsi di

valore di mercato sicuramente inferiore al quello delle aree edificabili della zona. Per questo motivo il criterio adottato dall'Agenzia del Territorio per determinare il parere sulla congruità dei prezzi delle aree oggetto di cessione o di esproprio da parte di

Enti pubblici, con il quale stimano il valore di tali immobili in misura pari ad un terzo rispetto a quello delle aree edificabili della zona,

possa essere il più verosimile per la determinazione del valore di mercato dei reliquati di cui trattasi. Pertanto accertato che il

valore delle aree edificabili della zona oscilla tra un minimo di 90,00 €/mq, ad un massimo di 100,00 €/mq, si ritiene che il valore espresso in €/mq, possa essere pari ad **€/mq. 31,50.**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene di poter attribuire, agli immobili in esame, il seguente valore commerciale, determinato dal prodotto tra il valore unitario di mercato espresso in €/mq e la corrispondente superficie commerciale.

**7.1 – per il locale Ufficio al P.Seminterrato. Foglio C/6 mp. 744 sub. 1**

Sup. commerciale mq 57,00 x € 850,00 = **€ 48450,00**

Euro quarantottomilaquattrocentocinquanta/00;



**7.2 – per il garage al P.Seminterrato. Foglio C/6 mp. 744 sub. 2**

Sup. commerciale mq 135.00 x €/mq. 500.00 = **€ 67500,00**

Euro sessantasettemilacinquecento/00;

**7.3 – per l'appartamento al P.Seminterrato. F. C/6 mp. 744 sub. 3**

Sup. commerciale mq 55.00 x €/mq. 850.00 = **€ 46750,00**

Euro quarantaseimilasettecentocinquanta/00;

**7.4 – per l'appartamento al Piano Terra Foglio C/6 mp. 744 sub. 4**

Sup. commerciale mq 57.00 x €/mq.850.00 = **€ 48450,00**

Euro quarantottomilaquattrocentocinquanta/00;

**7.5 – per l'appartamento al Piano Terra. Foglio C/6 mp. 744 sub. 5**

Sup. commerciale mq 55.00 x €/mq. 850.00 = **€ 46750,00**

Euro quarantaseimilasettecentocinquanta/00 ;

**7.6 – per l'appartamento al Piano Terra. Foglio C/6 mp. 744 sub. 6**

Sup. Commerciale mq. 51.00 x €/mq.850.00= **€ 43350,00**

Euro quarantremilatrecentocinquanta/00;

**7.7 – per l'appartamento al Piano Terra. Foglio C/6 mp. 744 sub. 7**

Sup. commerciale mq 56.00 x €/mq. 850.00 = **€ 47600,00**

Euro quarantasettemilaseicento/00;

**7.8 – per l'appartamento al Piano Terra. Foglio C/6 mp. 744 sub. 8**

Sup. commerciale mq 55.00 x €/mq. 850.00 = **€ 46750,00**

Euro quarantaseimilasettecentocinquanta/00 ;

**7.9 – per l'appartamento al Piano Primo Foglio C/6 mp. 744 sub. 9**

Sup. commerciale mq 56.00 x €/mq. 850.00 = **€ 47600,00**

Euro quarantasettemilaseicento/00;

**7.10 – per l'appartamento al Piano Primo F. C/6 mp. 744 sub. 10**



Sup. commerciale mq 54.00 x €/mq. 850.00 = € 45900,00

Euro quarantacinquemilanovecento/00;

**7.11 – per l'appartamento al Piano Primo. F. C/6 mp. 744 sub. 11**

Sup. commerciale mq 50.00 x €/mq. 850.00 = € 42500,00

Euro quarantaduemilacinquecento/00;

**7.12 – per l'appartamento al Piano Primo. F. C/6 mp. 744 sub. 12**

Sup. commerciale mq 55.00 x €/mq. 850.00 = € 46750,00

Euro quarantaseimilasettecentocinquanta/00 ;

**7.13 – per l'appartamento al Piano Primo. F. C/6 mp. 744 sub. 13**

Sup. commerciale mq 53.00 x €/mq. 850.00 = € 45050,00

Euro quarantacinquemilacinquanta/00 ;

**7.14 – reliquati di aree edificabili:**

**F. 306 Mappale 611** superficie mq. 5.00 x€/mq.31.50= € 157,50

Euro centocinquantasettecinquanta/00 ;

**F. 306 Mappale 742** superficie mq. 16.00 x€/mq.31.50= € 504,00

Euro cinquecentoquattro/00 ;

**Valore complessivo = Valori calcolati dal punto 7.1 al 7.14**

**= € 624061,50** Euro seicentoventiquattromilasesantuno/00 ;

## **8 – CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U. avendo assolto il mandato affidato dal Giudice dell'Esecuzione, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Data li 14 Gennaio 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Geom. Piergiorgio Porru**