

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare N. 42/2012

Relazione perizia di stima

Creditore procedente:

_____ rappresentata da _____

Esecutato:

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Silvia COCCO

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Guido Portoghese



INDICE

Premessa	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza	5
Riepilogo dati procedura	6
Risposte ai quesiti	7
Quesito 1):	7
Quesito 2a):	7
Quesito 2b):	7
Quesito 2c):	10
Quesito 2d):	10
Quesito 2e):	10
Quesito 3):	11
Quesito 4):	15
Quesito 5)	16
Quesito 6):	16
Quesito 7):	18
Quesito 8):	19
Quesito 9):	19
Quesito 10):	19
Quesito 11):	19
Quesito 12):	20
Quesito 13):	20
Quesito 14):	21
Quesito 15):	22
Conclusioni	22
Elenco degli allegati	23

Premessa

Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, io sottoscritto Ing. Guido Portoghese, con studio in Cagliari, via Ozieri n°45, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 4067, nominato dalla S.V.I. Perito Estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 42/2012 del ruolo generale promosso da [redacted] rappresentata da [redacted] contro [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted].

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2-a) *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;*
- 2-b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
- 2-c) *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;*
- 2-d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 2-e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie*



(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.);

- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 9) *accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 12) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 14) *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 18/12/2025, presso il mio studio in via Ozieri n°45 a Cagliari.

Il primo accesso all'immobile è stato effettuato in maniera forzata dall'IVG supportato dal fabbro, in quanto i due appuntamenti precedentemente fissati, in data 15/01/2026 e 05/02/2026, sono andati a vuoto.

In data 02 marzo 2026 alle ore 11:00 si è proceduto ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile sito in Sant'Anna Arresi nella piazza Martiri n.3, alla presenza del sig. Raul Paderi (incaricato dell'IVG) e dell'ing. Monica Governi (assistente del CTU).

Il cespite si presentava in sufficiente stato di conservazione. Durante le operazioni è stato eseguito un rilievo metrico e raccolta documentazione fotografica dei luoghi. Le operazioni si concludevano alle ore 12:10 (v. Allegato 4.0 - Verbale operazioni peritali).

Le operazioni peritali hanno riguardato inoltre l'acquisizione dei documenti relativi al titolo edilizio, agli accertamenti catastali e alle verifiche presso la Conservatoria.

Creditore procedente: [REDACTED] rappresentata da [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Riepilogo dati procedura

Creditore procedente:

[REDACTED] rappresentata da

Debitore

Titolo

Decreto Ingiuntivo n.151/09 del Tribunale di
Bassano del Grappa

Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)

Importo € 16,248,91

Pignoramento

Annotaz./trascriz.

R.G. 6271 R.P. 4988 del 07/03/2012

Data di notifica (497 c.p.c.) a cred. proc. (557 c.p.c.)

n.d.

Iscrizione a ruolo

Data deposito nota iscriz. 20/01/2012

Istanza di vendita

Data deposito 28/03/2012

Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.

Data deposito 12/06/2012

Depositato n°1 certificato ipocatastale

Bene pignorato:

Abitazione e relativa pertinenza (cantina) in
Comune di Sant'Anna Arresi, C.F. foglio 11
mappale 113 subalterno 15;

6



Risposte ai quesiti

Quesito 1):

Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

L'informativa al debitore è stata trasmessa con raccomandata a/r del 07/01/2026 Codice spedizione:619639528015, la raccomandata non è stata ritirata dal debitore ed è in restituzione al mittente dal 06/03/2026 (v. Allegato 0.1 – Raccomandata informativa debitore).

Quesito 2a):

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

Agli atti è presente la certificazione ipocatastale prodotta dallo Studio legale Avv. Enrico Garofano, documento depositato ai sensi dell'ex art.567 c.p.c. il 12/06/2012.

Quesito 2b):

Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

A seguito di accurate verifiche degli atti relativi all'immobile, indicati all'interno dell'Atto di pignoramento, nonché attraverso accertamenti presso la Conservatoria, ho potuto verificare l'attendibilità della documentazione fornitami.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile in oggetto, estratte dalla certificazione ipocatastale prodotta dallo Studio legale Avv. Enrico Garofano il 12/06/2012 e dall'elenco delle iscrizioni reperite in Conservatoria (v. Allegato 0.2 – Ispezione ipotecaria).



**IMMOBILE POSTO IN COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI PIAZZA MARTIRI 3,
DISTINTO AL C.F. FOGLIO 11 PARTICELLA 113 SUB 15.**

1. Iscrizione:

reg. part. 6045 reg. gen. 33136 del 17/09/2005 Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

immobile in Comune di Sant'Anna Arresi censito al C.F. sez. urbana F Foglio.4 part.113 sub 2, Abitazione di tipo rurale, consistenza 5,5 vani, in piazza Martiri n.3, piano T1.

2. Trascrizione Pregiudizievole

reg. part. 4988 reg. gen. 6271 del 07/03/2012, Verbale di Pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari rep. 299/12

a favore: [REDACTED]

immobile in Comune di Sant'Anna Arresi censito al C.F. Foglio 11 part.113 sub 15.

3. Iscrizione:

reg. part. 858 reg. gen. 8087 del 14/03/2024 Ipoteca per conc. amministrativa/ riscossione derivante da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/1973

a favore: [REDACTED] rep. 3/2024 del 23/02/202

contro: [REDACTED]

immobile in Comune di Sant'Anna Arresi censito al C.F. sez. urbana F Foglio.4 part.113 sub 2, Abitazione di tipo rurale, consistenza 5,5 vani, in piazza Martiri n.3, piano T1.

4. Iscrizione:

reg. part. 4506 reg. gen. 30726 del 12/09/2025 Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico ufficiale: ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER rep. 6725/1929 del 16/09/2005

immobile in Comune di Sant'Anna Arresi censito al C.F. sez. urbana F Foglio.4 part.113 sub 2, Abitazione di tipo rurale, consistenza 5,5 vani, in piazza Martiri n.3, piano T1.



5. Iscrizione:

reg. part. 128 reg. gen. 709 del 14/01/2026 Ipoteca per conc.amministrativa/
riscossione

a favore: [REDACTED] rep. 4/2026 del 13/01/2026

contro: [REDACTED]

immobile in Comune di Sant'Anna Arresi censito al C.F. sez. urbana F Foglio.4
part.113 sub 2, Abitazione di tipo rurale, consistenza 5,5 vani, in piazza Martiri n.3,
piano T1.

PROVENIENZA DEL BENE:

Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED]
per:

- trascrizione reg. part. 15232 reg. gen. 18481 del 06/09/1983, Certificato di
denunciata successione legittima di [REDACTED] deceduto in data 29/10/1981

a favore: [REDACTED] (coniuge) - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] (figli)

IMMOBILI: per la quota di 1/1, in Comune di Sant'Anna Arresi vecchio fabbricato
per uso abitazione , costruito oltre cento anni fa, descritto alla part. n. 13 F/4 mapp.
113 sub 2 e 341 p. T/1 cat. A/6 vani 5,5 R.C. 352.

trascrizione reg. part. 19078 reg. gen. 25976 del 13/10/1989, Certificato di
denunciata successione legittima di [REDACTED] deceduta in data 10/01/1988

A favore: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] (figli)

IMMOBILI: per la quota di 1/3 in Comune di Sant'Anna Arresi, fabbricato ad uso
civile abitazione distinto in catasto alla partita 13 sez. F F.4 mapp. 113/2 e 431 piano
T1 cat. A/6 vani 5,5 R.C. 352.

- trascrizione reg. part. 7009 reg. gen. 10408 del 25/03/2005, rogito Notaio Dr.
Romagno G.W., atto di compravendita del 28/02/2005 rep. 4848/1239

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]



IMMOBILE 1: Comune di Sant'Anna Arresi, F. 4 part. 113 sub 2, abitazione di tipo rurale, consistenza 5,5 vani in Piazza Martiri n. 3, piano T1;

IMMOBILE 2: Comune di Sant'Anna Arresi, F. 4 part. 431 sub -, abitazione di tipo rurale, consistenza 5,5 vani in Piazza Martiri n. 3, piano T1;

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente, sugli immobili di proprietà dell'esecutato, risultano ulteriori iscrizioni successive all'iscrizione dell'Atto di pignoramento del 20/01/2012, come riportato più sopra ai punti 3, 4 e 5 (v. Allegato 0.2 – Ispezione ipotecaria).

Quesito 2c):

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;

Lo scrivente ha acquisito dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento (v. Allegato 1.2), nonché l'elaborato planimetrico degli stessi (v. Allegato 1.3).

Quesito 2d):

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Agli atti risulta versata la certificazione ipocatastale, depositata in data 27 giugno 2012 dallo studio dell'avv. Enrico Garofano, in cui è riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni riferite agli ultimi vent'anni. Lo scrivente ha anche verificato che risultano presenti ulteriori iscrizioni sugli immobili di proprietà dell'esecutato successive all'iscrizione dell'Atto di pignoramento del 07/03/2012. (v. Allegato 0.2 – Ispezione ipotecaria).

Quesito 2e):

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



Creditore procedente: [REDACTED] rappresentata da [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

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.

Il quesito non si applica alla presente procedura in quanto il bene non è intestato ad una persona fisica, ma ad una società.

Quesito 3):

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.)

Il centro abitato di Sant'Anna Arresi ricade nell'ambito della provincia del Sulcis-Iglesiente e dista circa 75 Km da Cagliari e a breve distanza alla località balneare di Porto Pino.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un maggiore fabbricato composto da un piano terra e due piani in elevazione con accesso diretto dalla piazza Martiri n. 3, le u.i. presenti nell'edificio sono raggiungibili mediante una scala esterna scoperta, posizionata sul retro dell'edificio, raggiungibile attraverso un tunnel.

E' inoltre presente un piano seminterrato, non ricadente sotto l'area di sedime dell'edificio, avente uno sviluppo planimetrico ridotto (ospita solo due cantine), raggiungibile mediante una breve rampa inclinata, posizionata sempre sul retro dell'edificio.

L'edificio prospetta su piazza Martiri lungo il fronte SO, con la particella 2220 del C.T. lungo i fronti NO e NE, inoltre prospetta su via Cesare Battisti lungo il fronte SE.

La struttura portante del fabbricato è costituita prevalentemente da telai in cemento armato, i solai sono in latero-cemento.

Le tamponature sono in laterizio.

Le finiture esterne sono realizzate mediante intonaco civile e tinteggiatura (v. Allegato 0.0 - Documentazione fotografica, foto da 01 ÷ 03).

La copertura del fabbricato è a tetto, con rivestimento in tegole.

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono.



Il cespite censito al C.F. F.11 part.113 sub 15 è composto da una unità abitativa al piano secondo, con soprastante piano soppalcato, e da una cantina ubicata al piano seminterrato.

L'appartamento confina al secondo piano con il sub 14 (u.i. adiacente) e con il sub 12 corrispondente al vano scala comune.

La cantina confina con altro locale avente la medesima destinazione d'uso individuato dal sub 14.

I collegamenti verticali dell'edificio hanno luogo mediante la scala comune, del tipo: aperto e scoperto (v. Allegato 0.0 - Documentazione fotografica, foto 04) L'accesso all'abitazione avviene tramite un portoncino ubicato alla destra di chi percorre la scala in salita.

L'u.i. è composta da un soggiorno con angolo cottura e da un disimpegno che distribuisce un ripostiglio, il bagno e la camera da letto, inoltre nello stesso disimpegno è presente la scala interna che permette di raggiungere il piano soppalcato. Tale locale ha destinazione soffitta, ma è arredato per uso camera da letto. Sono inoltre presenti due terrazze, una per ciascun piano, entrambe comunicanti in maniera diretta, rispettivamente con la cucina/soggiorno e con la soffitta, è inoltre presente un balconcino nella camera da letto, che si affaccia sulla piazza Martiri.

La terrazza di pertinenza del soggiorno è coperta da una tettoia realizzata mediante pannelli multistrato tipo "coverpan", la struttura portante è in legno, è inoltre presente un barbecue in muratura.

Tutti gli ambienti della casa sono aeroilluminati in maniera diretta dall'esterno, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio.

L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a m 2,40 nella zona adibita ad angolo cottura, nel disimpegno, nel ripostiglio e nel bagno (in corrispondenza dell'ingombro del soppalco) è invece variabile negli ambienti coperti dalla falda inclinata. L'altezza alla gronda nel soggiorno è pari a m. 2,27, mentre nella camera da letto è pari a m 1,73.

Le tamponature e i tramezzi dell'abitazione sono in laterizio, il solaio è in laterocemento.

FINITURE INTERNE: L'unità immobiliare è rifinita, sia internamente che esternamente.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e tutti gli ambienti sono pavimentati in legno, ad eccezione del ripostiglio e del bagno, ove la pavimentazione è realizzata mediante piastrelle in ceramica. Il giunto in corrispondenza del passaggio da un tipo di pavimentazione e l'altro (dal legno alla ceramica) è privo del listello di finitura.

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle in ceramica, i parapetti sono in muratura (v. Allegato 0.0 - Documentazione fotografica, foto 05÷08 e 28÷30), il balconcino è costituito da una semplice lastra lapidea e il parapetto è in ferro lavorato.

La parete corrispondente all'angolo cottura è rivestita, per un'altezza pari a circa 2,20 m, con piastrelle in ceramica.

Le pareti del bagno sono anch'esse rivestite con piastrelle in ceramica, per un'altezza pari a circa 2,20 m. La porzione di parete al di sopra del placcaggio è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti. Il bagno è dotato di water, bidet, lavabo e doccia, le rubinetterie sono cromate di tipo standard. (v. Allegato 0.0 - Documentazione fotografica, foto 13÷16).

Tutti gli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati con pittura all'acqua, sia sulle pareti che sui soffitti.

La scala interna ha una struttura portante in metallo, i gradini sono in legno e il parapetto è in ferro (v. Allegato 0.0 - Documentazione fotografica, foto 11 e 20).

SERRAMENTI: I serramenti esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in pvc pesante, con vetrocamera, privi di sistema di oscuramento ad eccezione della camera da letto dove sono presenti degli scurini interni. Le porte interne sono in legno, la porta del ripostiglio è risultata sprovvista di coprifilo. Il portoncino di accesso all'u.i. è anch'esso in legno con blindatura in acciaio (v. Allegato 0.0 - Documentazione fotografica, foto 05).

IMPIANTI: Tutti gli impianti installati nella casa (elettrico, idraulico e di riscaldamento/condizionamento) sono sottotraccia e risalgono all'epoca di edificazione della costruzione.

Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state rinvenute.

L'immobile è collegato alla rete idrica e fognaria pubblica.

L'unità immobiliare è dotata di collettore complanare posizionato nel bagno, da cui vengono poi raggiunte tutte le utenze idriche dell'abitazione. Le tubazioni sono in multistrato, gli scarichi in PVC.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico, installato nel ripostiglio della casa (v. Allegato 0.0 - Documentazione fotografica, foto 12).

L'impianto di climatizzazione estiva ed invernale è costituito da due pompe di calore monosplit del tipo aria-aria con gli split disposti rispettivamente nel soggiorno e nel soppalco, le unità esterne sono installate nella terrazza del piano soppalco.



L'impianto elettrico è composto da un quadro elettrico posizionato nel soggiorno ed è costituito da un interruttore differenziale magnetotermico e da tre interruttori per luci, prese ed autoclave, è inoltre presente la linea di terra (Allegato 0.0 - Documentazione fotografica, foto 31).

L'u.i. è dotata inoltre di impianto citofonico.

STATO D'USO: Le finiture del fabbricato risultano in buono stato di conservazione.

Lo stato di conservazione dell'u.i. è sufficiente, sono state riscontrate infiltrazioni di umidità:

- nella camera da letto, in corrispondenza della muratura di tamponamento al confine con l'edificio adiacente (risultato in stato di apparente abbandono alla data del sopralluogo);
- nel soppalco in corrispondenza della muratura di tamponamento che separa il locale dalla terrazza a livello (in posizione adiacente alla porta-finestra), tale degrado è causato con molta probabilità da infiltrazioni di umidità in corrispondenza del giunto tra la pavimentazione e il battiscopa;
- nel bagno in corrispondenza della finestra.

Il locale cantina è raggiungibile attraverso una breve rampa inclinata, posizionata nel retro dell'edificio, che immette nel corridoio aperto che distribuisce le due cantine presenti (Allegato 0.0 - Documentazione fotografica, foto 33-34).

Il locale è intonacato ma privo di tinteggiatura, la pavimentazione è in ceramica, la porta di accesso è in alluminio.

Rispetto alla consistenza catastale, nel vano è presente una nicchia, corrispondente al sottoscala, con altezza inferiore a 1,50 m. Nel locale è presente una riserva idrica, con molta probabilità al servizio delle diverse u.i. facenti parte della costruzione. La riserva è composta da un serbatoio cilindrico in PVC e dalle tubazioni in multistrato in entrata e uscita da esso (Allegato 0.0 - Documentazione fotografica, foto 35). All'interno del vano, alla data del sopralluogo, erano presenti una grande quantità di ingombri e di materiali di risulta. L'altezza netta del locale è pari a m 2,02.

Il locale è sprovvisto di impianto elettrico.

Lo stato di conservazione è scarso, sulle pareti e sull'intradosso del solaio di copertura, sono presenti tracce di umidità, la porta di accesso è priva di maniglia.



La superficie utile dell'u.i. risulta essere pari a 57,83 mq, la superficie non residenziale è pari a 32,92 mq, come indicato nella tabella di dettaglio sotto riportata:

Superficie Utile (Su):		
n.	descrizione	superficie (mq)
1	a.c./soggiorno	23,08
2	disimpegno	4,22
3	scala	4,08
4	ripostiglio	2,31
5	bagno	6,00
6	letto	18,14
Su totale:		57,83
Superficie non residenziale (Snr):		
1	soppalco (*1)	7,06
2	terrazza 1	13,74
3	terrazza 2 (*2)	5,25
4	balcone	0,7
5	cantina (*3)	6,17
Snr totale:		32,92

(*1) calcolata al netto della superficie con altezza inferiore a 1,50 m

(*2) calcolata al netto della superficie coperta dalla falda

(*3) calcolata al netto della superficie occupata soletta della rampa

Per la costruzione non risulta sia stato costituito un condominio; pertanto, non è stato possibile risalire alla presenza di eventuali spese già autorizzate, piuttosto che dei costi per la gestione delle manutenzioni ordinarie.

Quesito 4):

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

L'indirizzo indicato nel pignoramento risulta parzialmente corretto, la difformità rilevata riguarda il numero civico, quello corretto è il numero 3, mentre nella documentazione



catastale viene indicato senza numero civico (snc), in ogni caso i dati contenuti nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Quesito 5)

***Proceda** –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*

L'unità immobiliare sita in Comune di Sant'Anna Arresi, piazza Martiri n°3, composta da piano secondo, soppalco e cantina di pertinenza al piano seminterrato, distinta al NCEU Foglio 11, Mappale 113, sub 15, risulta regolarmente accatastata (v. Allegato 1.1 – Visura catastale e Allegato 1.2 – planimetria catastale);

Quesito 6):

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

Il comune di Sant'Anna Arresi è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) e con delibera consiliare n.17 del 05/08/2024 ha approvato definitivamente il Piano



Particolareggiato per il Centro Matrice (PPCM) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

Il fabbricato in cui insistono i beni oggetto della presente relazione (particella 113, sub 15) ricade, dal punto di vista urbanistico, nella zona omogenea **B** di completamento urbano, nello specifico nella sottozona **B4** ed è ricompreso all'interno del perimetro del centro matrice.

Il PPCM attribuisce all'edificio (Unità Edilizia G/35, come indicato nella relativa scheda progetto della tavola T.13 e della tavola T.14), la classificazione del volume quale "Riconducibile a palazzetto signorile" (v. tavola T.12), che consente interventi - così come definiti dall'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione - di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

L'immobile è sprovvisto di Certificato di Abitabilità ed è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti atti abilitativi:

- concessione edilizia n. 37 del 2005, relativa all'accertamento di conformità per lo scavo e per il progetto relativo alla costruzione di un fabbricato commerciale e residenziale in via C: Battisti e Piazza Martiri su terreno distinto al catasto al D 604 mappali 112 (parte), 116,1909 e 114 (v. Allegato 2.0);
- concessione edilizia n. 47 del 2007, relativa alla variante di n. 2 fabbricati con variazione di destinazione d'uso (fabbricato via Cesare Battisti: da commerciale/residenziale ad uso alberghiero; piazza Martiri: da residenziale ad uso residenziale/servizi connessi alla residenza) di cui alla concessione edilizia n. 37 del 21/06/2005 (v. Allegato 2.1);
- concessione edilizia n. 16 del 2009, relativa alla variante in accertamento di conformità per le variazioni alla concessione edilizia n. 47/2007 di un fabbricato adibito ad attività ricettiva e civile abitazione (v. Allegato 2.2);
- concessione edilizia n. 24 del 2009, relativa all'accertamento di conformità per variazioni alla concessione edilizia n. 16/2009 di un fabbricato adibito ad attività ricettiva;
- concessione edilizia n. 07 del 28/01/2015 riguardante l'accertamento di conformità di un fabbricato destinato ad attività ricettiva e di un fabbricato ad uso



abitativo autorizzato con concessione edilizia n. 37/2005, n. 47/2007, n. 16/2009 e n. 24/2009 (v. Allegato 2.4);

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.07 del 28/01/2015 (v. Allegato 2.6 – Elaborati grafici dell'accertamento di conformità – rif. alla C.E. n. 07/2015) e la pianta del rilievo eseguito dallo scrivente (v. Allegato 1.4 – Pianta rilievo immobile), si può constatare che l'immobile (abitazione e cantina) è conforme agli atti abilitativi, le lievi differenze di altezza, cubatura e superficie coperta dell'u.i. riscontrati non eccedono il 2% di tolleranza edilizia prevista dalle norme vigenti.

Occorre tuttavia provvedere alla realizzazione del setto che separa la cantina dal sottoscala e inserire quello parallelo alla tamponatura della camera da letto (lato porta-finestra), così come rappresentato nella tavola allegata all'ultimo titolo edilizio del fabbricato di cui alla concessione edilizia n. 07 del 28/01/2015 (v. Allegato 2.6 – Elaborati grafici dell'accertamento di conformità – Tavola 10, sezione A-A).

Occorre inoltre procedere allo spostamento della riserva idrica e dei relativi allacci all'esterno della cantina. Riguardo a tale spostamento, in assenza di informazioni specifiche, si è ipotizzato che ragionevolmente la riserva idrica e i relativi allacci, non appartengono esclusivamente all'u.i., di cui la cantina costituisce pertinenza esclusiva, bensì siano al servizio di tutte le u.i. che compongono il fabbricato, anche perché nella tavola grafica di progetto il piano in cui sono ubicate le cantine, viene denominato “*piano locali tecnici*”.

18

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

Considerato che il cespite staggito è composto da un appartamento e dalla sua pertinenza (cantina), catastalmente individuati dal medesimo numero di subalterno, il sottoscritto ritiene che la vendita “aggregata” degli stessi renda il compendio maggiormente appetibile sul mercato; pertanto, si procederà alla formazione di un UNICO LOTTO.



Quesito 8):

*se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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;*

L'immobile risulta di piena proprietà della società [REDACTED], pertanto è pignorato per l'intero.

Quesito 9):

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

L'immobile risulta libero, ingombro solamente da arredi e suppellettili.

Quesito 10):

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

L'immobile risulta libero, inoltre lo stesso è intestato ad una società e non ad un privato.

Quesito 11):

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

Sul fabbricato in cui ricadono i beni oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito 12):

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

I beni non sono gravati da censo, livello o usi civici.

Quesito 13):

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

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale attuale dell'immobile si è adottato il metodo basato sul procedimento pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 80,20, come riportato nella tabella sotto:

Tabella delle Superfici commerciali:			
descrizione	sup (mq)	coeff	commerciale (mq)
appartamento	68,38	1,00	68,38
soppalco	8,63	0,50	4,32
terrazza + balcone p. 2°	15,65	0,30	4,70
terrazza p. 3°	5,25	0,15	0,79
cantina	8,00	0,25	2,00
totale:			80,18
totale arrotondato:			80,20

Il valore dell'immobile, come riportato nella relazione di stima (v. Allegato n. 4.1 Stima immobiliare), risulta essere pari a € 84.050,00, corrispondente a: € 84.050,00 / 82,20 mq = 1.048,00 €/mq.

Al valore così ottenuto andranno dedotti i costi necessari per la:



- realizzazione del setto murario nella cantina, al fine di ricostruire la configurazione prevista in progetto;
- realizzazione del setto murario nella camera da letto al fine di ripristinare l'altezza minima prevista dal regolamento edilizio, così come rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultima concessione edilizia;
- spostamento della riserva idrica e dei relativi allacci dalla cantina di pertinenza dell'u.i. all'esterno.

I costi sono stati stimati pari a 3.753,80. Il valore dell'immobile risulta così pari a 84.050,00 € - 3.753,80 € = 80.296,20 € corrispondenti a €/mq: 80.296,20 €/80,20 mq = 1001,20 €/mq.

Inoltre andranno dedotti gli oneri per l'assenza di garanzia per vizi stimata, pari al 10% del valore del compendio immobiliare, corrispondenti a € 8.029,62.

Il valore del lotto, composto da appartamento e cantina, definito come LOTTO UNICO, al netto dei lavori di ripristino necessari e dell'assenza di garanzia di vizi, risulta pari a: 80.296,20 - 8.029,62 € = 72.266,58 €, corrispondente a:

Lavori di ripristino					
descrizione	prezzo	u.m.	quantità	u.m.	€
MURATURA IN MATTONI LATERIZI FORATI	34,33	€/mq	11,07	mq	379,86
INTONACO CIVILE LISCIO PER INTERNI SU PARETI VERTICALI	26,22	€/mq	24,01	mq	629,54
TINTEGGIATURA DI PARETI E SOFFITTI INTERNI CON DUE MANI DI IDROPITTURA LAVABILE TRASPIRANTE E RESISTENTE ALL'INVECCHIAMENTO	12,20	€/mq	24,01	mq	292,92
FINESTRA O PORTAFINESTRA IN PROFILATI ESTRUSI DI ALLUMINIO ANODIZZATO SERIE 45 INTERNATIONAL A GIUNTO APERTO O SIMILARI IN ALLUMINIO ELETTRO-COLORATO	595,74	€/mq	2,94	mq	1.751,48
SPOSTAMENTO DI RISERVA IDRICA E RELATIVI ALLACCI, ALL'ESTERNO DELLA CANTINA	700	corpo	1	corpo	700,00
totale:					3.753,80

72.266,58/ 80,20 mq = 901,08 €/mq.

Quesito 14):

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



Per il fabbricato non risulta sia stato costituito un condominio; pertanto, non è stato possibile risalire alla presenza di eventuali spese di manutenzione già autorizzate, piuttosto che dei costi per la gestione delle manutenzioni ordinarie.

Quesito 15):

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

Lo scrivente ha predisposto 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, secondo il modello fornito dal Giudice Istruttore (v. Allegato 3.0 – Checklist controlli).

Altresì è stato predisposto un riepilogo di tutti i dati in formato .rtf, che è stato riportato nel paragrafo “Riepilogo dati procedura” a pagina 6 della presente relazione, prima della risposta ai quesiti.

22

Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Guido Portoghese rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 27/03/2026

Il perito estimatore
(Dott. Ing. Guido Portoghese)



Elenco degli allegati

- 0.0 Documentazione fotografica;
- 0.1- Raccomandata informativa al debitore;
- 0.2- Ispezione ipotecaria;
- 1.1 - Visura catastale;
- 1.2 - Planimetria catastale;
- 1.3 - Elaborato planimetrico;
- 1.4 - Estratto di mappa;
- 1.5 - Pianta rilievo immobile;
- 2.0 - Concessione edilizia n. 37/2005;
- 2.1 - Concessione edilizia n. 47/2007;
- 2.2 - Concessione edilizia n. 16/2009;
- 2.3 - Concessione edilizia n. 24/2009
- 2.4 - Concessione edilizia concessione edilizia n. 07/2015;
- 2.5 - Relazione tecnica (C.E. 07/2015);
- 2.6 - Tavole C.E. 07/2015;
- 3.0 - Checklist controlli;
- 4.0 - Verbali operazioni peritali;
- 4.1 - Stima immobiliare;
- 5.0 - Riepilogo dati procedura (formato.rtf);
- 6.0 - Perizia (versione privacy).