

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 374/2011

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Creditore procedente:

AGOS DUCATO SPA

Esecutato:



Giudice dell'esecuzione:

DOTT. ENZO LUCHI

Consulente Tecnico D'ufficio

ING. ALESSANDRO BOCCHINI



INDICE

Premessa.....	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
Risposte ai quesiti	7
Quesito 1	7
Quesito 2.....	13
Quesito 3.....	19
Quesito 4.....	19
Quesito 5.....	19
Quesito 6.....	20
Quesito 7.....	23
Quesito 8.....	23
Quesito 9.....	24
Quesito 10.....	24
Quesito 11.....	24
Quesito 12.....	25
Quesito 13.....	25
Conclusioni.....	26
Elenco degli allegati.....	27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Enzo Luchi, io sottoscritto ing. Alessandro Bocchini, con studio in Decimomannu , via Temo n. 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 3378, durante l'udienza del 27 Gennaio 2012 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (all. 1) nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 374/2011 del ruolo generale promosso da AGOS DUCATO SPA contro i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] entrambi residenti in Domusnovas, via Musei n. 224;

Prestato il giuramento di rito la S.V. mi ha conferito il seguente incarico:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o non idonei; 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento, ecc.)*
- 3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene/indirizzo, n. civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevanza di 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, 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 è stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 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 387/01, 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 relazione 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 spettanti ai medesimi; dica se esso sia divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

- 9) *Accerti se 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; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1987 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1987 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indicare 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 a cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Svolgimento delle operazioni di consulenza

In primo luogo è stata consultata la documentazione allegata al fascicolo relativo al procedimento in oggetto, presso la Cancelleria del Tribunale, ed estratto copia dei documenti. Con nota del 16/02/2012 il sottoscritto comunicava alle parti interessate, ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] debitori eseguiti, con raccomandata r/r n. 14499098025 1 del 17/02/2012 (all.2) e al loro legale incaricato, avv. Gabriella Patteri tramite (posta elettronica certificata) pec del 21/02/2012 (all. 3), all'Avv. Giampiero Tronci, via Caboni n.3 Cagliari, per conto della AGOS DUCATO SPA quale creditore procedente tramite pec (all.4), al Centro Leasing s.p.a. c/o Avv Elio Rosselli Via Dell'Oriuolo, 30 Firenze in qualità di creditore iscritto ex art. 498 cpc, tramite pec del 21/02/2012 (all.5), e al Banco di Sardegna s.p.a. viale Bonaria n. 33 - Cagliari, in qualità di creditore iscritto ex art. 498 cpc, tramite raccomandata a/r n. 14499098044 5 del 17/02/2012 (all.6), l'inizio delle operazioni di consulenza tecnica, fissandola per il giorno 24/02/2012 alle ore 16 presso il proprio studio in Decimomannu . Alla stessa riunione non è intervenuto nessuno.

In seguito, presso il Comune di Domusnovas sono state richieste le copie delle concessioni/autorizzazioni edilizie (all.7 e 8) e dei progetti approvati (all. 9 e 10), lo stralcio dello strumento urbanistico vigente indicante la zona urbanistica (all. 11) di appartenenza dell'immobile pignorato e delle relative norme di attuazione relative alla zona interessata (all. 12) e del regolamento edilizio (all. 13). E stato richiesto inoltre un certificato di destinazione urbanistica (all. 14).

Successivamente presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari sono state acquisite le visure storiche dell'immobile sia al catasto terreni che ai fabbricati (all. 15, 16), la mappa catastale (all 17) e la planimetria catastale (all. 18). Negli uffici della Conservatoria di Cagliari sono state effettuate le ricerche al fine di integrare la documentazione presente agli atti, in particolare è stato acquisito

l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non (all. 19).

Quindi, in base agli elementi acquisiti, mi accingevo a prendere contatti con i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per il sopralluogo di rito, comunicando tramite pec del 02/05/2012 all'avv. Patteri incaricato (all. 20), l'urgenza di mettersi urgentemente in contatto col sottoscritto (entro 3 giorni dal ricevimento), per fissare un appuntamento e procedere allo svolgimento delle operazioni peritali presso l'immobile. Venni così contattato dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] che si misero a disposizione, consentendo in data 11/05/2012 l'effettuazione del sopralluogo. Del che si è redatto apposito verbale (all. 21). Con l'effettuazione del sopralluogo, lo scrivente ha acquisito gli elementi necessari per la redazione della presente perizia così da poter dare risposta ai quesiti formulati.

Risposte ai quesiti

Quesito 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 non idonei; 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.

È stata effettuata la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma

c.p.c. allegata agli atti, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari dal creditore che ha richiesto la vendita.

Dall'esame del fascicolo relativo alla procedura di esecuzione immobiliare n. 374/2011, e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio risulta che gli immobili oggetto della presente procedura sono siti in: Domusnovas (CI) via Musei n. 224:

a) **Piena proprietà di un terreno di mq 230, identificato al N.C.T. al Foglio 4, particella 505-511, sul quale nel 2005 è stata dichiarata la costruzione di una casa, censita al N.C.E.U. sez. B, foglio 4, particella 1580 cat. A/2, vani 8;**

b) **) Piena proprietà di un terreno di natura pascolo di mq 47, censito al N.C.T. al Foglio 204, particella 85;**

Si precisa che il pignoramento immobiliare dell'intero dei due immobili viene effettuato nella misura di 1/2 ciascuno degli esecutati, in quanto coniugi in regime di comunione dei beni.

Riguardo le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati sono state effettuate diverse ricerche presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari delle iscrizioni e trascrizioni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento accertando i contenuti del Certificato Notarile redatto in data 15/09/2011 dal dott. Antonio Garau, Notaio in Quartu Sant'Elena, depositato nel fascicolo inerente il procedimento immobiliare in oggetto. Il certificato notarile è conforme agli accertamenti effettuati dallo scrivente. Di seguito vengono descritti tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non, necessarie per poter coprire il ventennio dell'immobile a far data dalla trascrizione del pignoramento.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO

Relativamente agli immobili come sopra identificati:

Al ventennio, il mappale originario 85 di are 24 del foglio 4, sez. B era di proprietà :

- [REDACTED] in virtù di atto di vendita ricevuto in data 30/06/1966 n. 9347;

- [redacted] il mappale 85 di are 24.00 del foglio 4, passava in virtù di successione legittima, a favore di:

- [redacted] coniuge
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio

Accettazione di eredità trascritta in data 2 novembre 2009;

- da [redacted] la quota di 5/15 del mappale 85 di are 24.00 del foglio 4, passava in virtù di successione legittima, a favore di:

- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio
- [redacted] figlio

[REDACTED] - figlio

[REDACTED] - figlio

[REDACTED] - figlio



Accettazione di eredità trascritta in data 2 novembre 2009;

Al ventennio, il mappale originario 83 di ha. 1.02.00 del foglio 4, sez. B era di proprietà :

- [REDACTED] con sede in Domusnovas, in virtù di atto di accettazione di donazione ricevuto in data 2/04/1968 n. 128651 dal dott. Paolo Macciotta notaio in Iglesias;
- con nota di variazione dell'UTE del 20/10/2003 n. 2991, i mappali 83 di ha 1.02.00 e 85 di are 24.00 del foglio 4, sez. B, venivano frazionati, originando tra gli altri i mappali:
 - 505 di ca. 96
 - 85 di are 4.70
 - 511 di are 1.34;
- da perra francesco - perra aldo - perra paolo - perra enrico - perra isangela - perra antonello - perra maria teresa - perra marco - perra rosanina - perra salvatore, i mappali 505 di ca. 96 - 511 di are 1.34 del foglio 4, sez. B, passavano in piena proprietà a [REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto di divisione ricevuto in data 17/12/1991 n. 18287 dal dott. Carlo Mario de Magistris, notaio in Iglesias trascritto a Cagliari il 16/01/1992;
- da perra salvatore, i terreni distinti alla sez. B, foglio 4 mappali 505 di ca. 96 e 511 di are 1.34 nonchè la quota di 1/10 dello stradello distinto con il mappale 85 di are 4.70, passavano in piena proprietà a:
[REDACTED]



[redacted] coniugi in regime di comunione dei beni, per il diritto di usufrutto;

[redacted] celibe, per la nuda proprietà;
in virtù di atto di vendita ricevuto in data 23/01/1992 n. 24892 dal dott. Enrico Dolia notaio in Iglesias,

- da [redacted] la nuda proprietà dei terreni distinti alla sezione B foglio 4 mappali 505 di ca. 96 e 511 di are 1.34 nonché la quota pari ad 1/10 dello stradello distinto con il mappale 85 di are 4.70, passava a: [redacted] il [redacted] coniugi in regime di comunione dei beni, in virtù di atto di vendita ricevuto in data 15/07/1997 n. 68605 dal dott. Carlo Mario de Magistris notaio in Iglesias;
- da [redacted] i terreni distinti alla sez. B del foglio 4 mappali 505 di ca. 96 e 511 di are 1.34 nonché la quota pari ad 1/10 dello stradello distinto con il mappale 85 di are 4.70, passava a: [redacted] [redacted] coniugi in regime di comunione dei beni, in virtù di atto di vendita ricevuto in data 20/01/2000 n. 82147 dal dott. Carlo Mario de Magistris notaio in Iglesias; trascritto a Cagliari il 24/01/2000;
- Risulta trascritto in data 27/05/2002 a cas. 25813, art. 20605, l'atto ricevuto in data 24/05/2002 n. 95837 dal dott. Carlo Mario de Magistris, portante riconoscimento di proprietà:
 - a FAVORE di [redacted] (sopra generalizzati),CONTRO:
 - [redacted] relativo al terreno censito in catasto al foglio 204 mapp. 505 di ca. 96; Si rileva dall'atto, che il legale rappresentante della

██████████ ha riconosciuto che la titolarità formale del bene in oggetto in capo all'ente ecclesiastico è dovuta all'errata individuazione del terreno nelle mappe catastali.

- Con nota di variazione dell'UTE, in seguito all'introduzione di tipo mappale del 26/07/2004 n. 241809, i mappali 1578 (già 505) di ca. 96 e 1579 (già 511) di are 1.34 del foglio 204 (già sez. B foglio 4), venivano fusi, originando il mappale 1580 ente urbano di mq 230
- Con nota di variazione dell'UTE del 6/08/2004 n. 2298 il fabbricato edificato su area urbana distinta al foglio 204 con il mappale 1580, veniva censito al catasto fabbricati alla sez. B foglio 4 mapp. 1580.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Risulta trascritto in data 26/05/2011 reg. part. 10753 e reg. gen. 15389, il verbale di pignoramento immobiliare del 10/05/2011 n.2822/2011

A FAVORE : AGOSO DUCATO spa

CONTRO: ██████████

gravante su Domusnovas: quota pari a 1/2 ciascuno dei seguenti immobili:

- 1) terreno distinto al foglio 4 con il mappale 505
- 2) terreno distinto al foglio 4 con il mappale 511
- 3) fabbricato di tipo civile sito in via Musei, censito al NCEU sez. C, al foglio 4 mappale 1580
- 4) terreno distinto al foglio 204 mappale 85 di are 4.70

N.B.: Gli immobili di cui al punto 1) e 2) rappresentano un unico terreno di mq 230 sul quale nel 2005 è stata dichiarata la costruzione di una casa di cui al punto 3); tale fabbricato risulta erroneamente indicato nella sezione censuaria C, anziché l'esatta sezione B necessaria per l'esatta identificazione dell'immobile, ed ancora il terreno distinto al foglio 204 mappale 85 di are 4.70, risulta indicato per la quota pari ad 1/2 ciascuno, anziché 1/20, come acquistato dagli

esecutati, trattasi di uno stradello di accesso al lotto.

ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca Volontaria di € 83.200,00 iscritta il giorno 31 luglio 2002 ai numeri 37473/3771 a FAVORE di : BANCO DI SARDEGNA spa - con domicilio ipotecario eletto Iglesias piazza Sella n.25-

CONTRO: [REDACTED] in forza di contratto di mutuo di euro 41.600 ricevuto in data 30/07/2002 n. 96623 dal dott. Carlo Mario De Magistris notaio in Iglesias.

Gravante su Domusnovas: terreni distinti in catasto al foglio 204 con i mapp. 505 di ca. 96 e mapp. 511 di are 1.34;

- Ipoteca Giudiziale di € 40.000,00 iscritta il 18 novembre 2010 ai nn. 38166/9812, capitale € 24.722,40

A FAVORE: CENTRO LEASING spa con sede in Firenze - domicilio ipotecario c/o avv. Elio Rosselli, via Oriuolo n. 30, Firenze;

CONTRO: [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Firenze, in data 5 novembre 2010 n. 14460.

Gravante, tra gli altri, su Domusnovas: quota pari ad 1/2 ciascuno del fabbricato in via Musei distinto al foglio B/4 mapp. 1580 e del terreno distinto al foglio 204 mapp. 85 di are 47 (N.B.:il terreno distinto al foglio 204 mappale 85 è di are 4.70 e non di are 47, ed inoltre risulta essere di proprietà dei sigg [REDACTED] per la quota pari ad 1/20 ciascuno).

Quesito 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.)

Ubicazione: L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Domusnovas, nella via Musei n. 224. Il paese conta circa 6000 abitanti, ed ha un'altitudine media sul livello del mare di 150mt., si trova nella zona sud-occidentale della Sardegna, nel Sulcis-Iglesiente, ed è collegata al capoluogo isolano Cagliari tramite l'importante arteria stradale S.S. 130 da cui dista circa 50 km, mentre 11 Km è la distanza che la separa da Iglesias (capoluogo della provincia neo istituita di Carbonia-Iglesias). La zona in cui è ubicato l'immobile è pressoché alla periferia del paese con carattere prevalentemente residenziale; la via Musei che costituisce arteria principale del comune di Domusnovas, è dotata in quel punto dei servizi di urbanizzazione ed appena qualche esercizio commerciale.

L'immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato per civile abitazione, con tipologia a villetta isolata, con tre lati liberi e uno in aderenza, sviluppata su tre livelli (di cui uno interrato), realizzato su un lotto di mq 230 (distinto al NCEU al foglio 4 mapp. 505 e 511) cui si accede tramite uno stradello sterrato di cui la quota di 1/10 è di proprietà degli esecutati (foglio 204 mappale 85 è di are 4.70).

Il lotto risulta confinato per il lato sud con lo stradello di accesso comune da cui si accede all'immobile, a est con la ditta [REDACTED], a ovest con ditta [REDACTED] e a nord con un campo sportivo di proprietà della parrocchia. L'immobile si presenta in condizioni generali medio/buone essendo stato realizzato da meno di 10 anni a seguito del rilascio della concessione edilizia del 2000 ed alla successiva in variante del 2003, eccezion fatta per diverse parti non finite e per diversi difetti costruttivi rilevati di cui si dirà in seguito.

Utilizzo e Consistenza: La destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione, essa è composta, dai seguenti locali:

- Piano Interrato: un locale di sgombero, Cantina, Lavanderia, ripostiglio e una scala interna che conduce al piano terra ed una rampa esterna che conduce al cortile. Si rileva la presenza di un camino per riscaldamento ed un forno per la cottura dei cibi, non presenti nel progetto approvato. h=2.30 m
- Piano Terra: disimpegno, un salotto, cucina, un bagno. Al piano è presente la scala interna per il collegamento agli altri piani della casa (interrato e primo), e due piccole scale esterne di cui una per l'accesso alla casa ed una che dalla cucina porta al cortile. Si rileva la presenza di un camino per riscaldamento nella cucina, non presente nel progetto approvato; h=2.80 m
- Piano Primo: Composto da una camera letto matrimoniale, due camera letto singolo, un bagno, un ripostiglio, una veranda e un balcone; h= 2.70m
- Sottotetto: composto da un unico ambiente non abitabile, lasciato al rustico, ed utilizzato per ricovero materiali edili, cui si accede tramite una botola con una scala a pioli; h max = 1.65 m

Di seguito si riportano le superfici utili e Snr rilevate :

SUPERFICI					
PIANO	DESTINAZIONE	SUP. (mq)	S.U. (mq)	SNR (mq)	SUP. TOT.(mq)
Piano interrato	Locale di sgombero	39,15			
	Cantina	26,72			
	Lavanderia	7,05			
	Ripostiglio	2,20			
Totale				75,12	75,12
Piano Terra	Disimpegno	8,47			
	Salotto	20,00			
	Cucina	27,80			
	Bagno	7,55			
	Verande	8,61			
Totale			63,82	8,61	72,43
Piano Primo	Letto matrimoniale	21,65			
	Letto singolo	14,70			
	Letto singolo	9,15			
	Bagno	7,49			
	Ripostiglio	6,15			
	Disimpegno	4,36			
	Veranda	7,73			
	Balcone	4,15			
Totale			63,50	11,88	75,38
Sottotetto		73,23		73,23	

Con la scorta del progetto approvato si sono verificate le quote reali, dell'immobile con l'ausilio del distanziometro laser, che ha portato a verificare come non perfettamente corrispondenti rispetto a quelle riportate nel progetto approvato.



Individuazione catastale: Come già precisato al quesito precedente, l'immobile è censito al Catasto Fabbricati Foglio 4 particella 1580 cat A/2, classe 5, consistenza 98 vani, rendita € 516,46;

Vetustà: Il fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio di concessione edilizia del 2000 ed alla successiva concessione in variante del 2003 del comune di Domusnovas, pertanto la sua vetustà è di 9 anni.

Caratteristiche tecniche e di finitura: Il fabbricato ha una fondazione di tipo continuo in calcestruzzo armato, una struttura realizzata in muratura portante costituita da blocco pesante alveolare coibentato in laterizio di spessore 25 cm, i solai in latero-cemento, tramezzi forati da 8 cm, finitura di intonaco tipo civile con tinteggiatura delle sole pareti interne e del soffitto.

I serramenti esterni (finestre) sono in alluminio con vetrocamera muniti di persiane con alette orientabili per la regolazione della luce, quelli interni (porte) in legno tamburato.

I locali prendono luce direttamente tramite le superfici finestrate. Il livello di illuminazione degli ambienti è sufficiente.

Le rifiniture interne sono di livello medio/buono. In particolare il pavimento è realizzato con piastrelle 30x30 in gres porcellanato posato in diagonale, mentre tutte le pareti interne sono tinteggiate con tempera color bianco e il salone di rosa, i bagni sono rivestiti con piastrelle smaltate 20x20, nello scantinato si ha un pavimento in gres 50x50. Sono presenti nell'immobile tre bagni (uno per piano), i sanitari nel piano interrato di scarsa fattura: un lavatoio, un lavabo, un wc; al piano terra vi è un lavabo con mobiletto e specchiera, wc bidet e vasca angolare tutti di ottima fattura, al piano primo: doccia, wc, bidet e un lavabo con mobiletto e specchiera di medio/buona fattura, tutti dotati della rubinetteria.



Le soglie, i davanzali e le scale sono tutti in granito sardo tipo rosa beta.

Tutti gli impianti idrico - fognario - elettrico sono sottotraccia, e da un esame visivo appaio in buono stato di conservazione e a norma; in particolare per quello elettrico è stata acquisita la dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta installatrice (all 22), si sono altresì acquisiti le autorizzazioni all'allaccio idrico e l'autorizzazione allo scarico per la pubblica fognatura (all 23 e 24). Gli scarichi fognari sono collegati alla rete pubblica.

L'acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldino a gas alimentato da bombole, mentre il riscaldamento degli ambienti è garantito da stufa a pellet (salone), pompe di calore (cucina e camera da letto) e camini a legna (scantinato e cucina).

Stato D'uso E Manutenzione: nel complesso le condizioni generali dell'immobile, si presentano in medio/buono stato di conservazione, fatto salvo per diverse parti dell'edificio che risultano non completate (per le quali si rimanda all'allegato fotografico), come ad esempio il loggiato esterno non pianellato, tutte le pareti esterne non tinteggiate, parti di intonaco non rifinite al di sotto di alcune soglie dei davanzali e dei balconi, la rampa esterna di accesso allo scantinato malamente rifinita, canalizzazione per lo scarico dei fumi della stufa interrotta, gli esterni risultano rifiniti con molta approssimazione compreso il muro di confine lasciato al grezzo coi mattoni in cls a vista, etc. Da segnalare un evidente difetto costruttivo, che crea in tutta la parete interna lato ovest delle infiltrazioni d'acqua dalla copertura, visibile in tutti gli ambienti che insistono su quel lato, che ha portato alle classiche formazioni di muffa e distacchi della tinteggiatura e danneggiamento dell'intonaco. A parere dello scrivente, il difetto è ascrivibile ad una errata posa dell'impermeabilizzazione in copertura non opportunamente risvoltata e protetta per l'allontanamento delle acque meteoriche, che invece allo stato attuale lambiscono la parete. Vi è inoltre presenza di tracce di umidità anche in altre stanze, nelle parti a ridosso dei balconi nei quali, anche in questo caso è stata mal eseguita l'impermeabilizzazione.

Gli infissi esterni benché in apparente buono stato esteriore, diversi presentano difetti di chiusura compreso il portoncino d'ingresso.

Per quanto sopra si ritiene operare una decurtazione sul valore finale dell'immobile, che tenga conto delle parti non finite e per il ripristino di quelle danneggiate pari a € **14.000,00**

In merito alla determinazione della superficie commerciale, si farà riferimento al DPR 138/98 per la determinazione della superficie omogeneizzata; essa sarà pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

Di seguito si riporta tabella riepilogativa delle superfici lorde dell'immobile :

Calcolo della superficie commerciale			
	Superficie lotto 230 mq		
-	Sup. lorda mq	Incid. (%)	Sup. comm.(mq)
P. terra	84,50	100	84,50
P. primo	83.62	100	83.62
Piano interrato	91.35	50	45.68
Sottotetto	91.35	25	22.84
Verande	16.83	30	5.05
balconi	4.15	30	1.25
Cortile	138.65	10	13.86
		Totale	256,81

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 3.

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevanza di 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.

I dati identificativi del bene indicato nell'atto di pignoramento consentono inequivocabilmente di identificare l'immobile in oggetto e corrispondono a quelli descritti nei punti precedenti.

Quesito 4.

Proceda, ove necessario, 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.

Gli identificativi catastali e la planimetria catastale dell'immobile risultano coerenti ed attendibili con lo stato de i luoghi.

Quesito 5.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale.

Il fabbricato in esame inserito nella via Musei (a sud del paese) ricade nella Zona Omogenea "B" sottozona B2, cosiddetta di completamento esterno, sono zone confermate perché già individuate nel previgente PdF, comprendono il tessuto urbano sviluppatosi intorno al nucleo antico del paese e sono caratterizzate da edifici in prevalenza unifamiliari, isolati e con uno o due piani fuori terra, per la descrizione di dettaglio dei parametri urbanistici per l'edificazione della zona si rimanda all'allegati 11,12,13.

L'attuale utilizzo residenziale dell'immobile è pertanto compatibile con la destinazione urbanistica zona B – sottozona B2 prevista dalla pianificazione comunale.



Quesito 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 è stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 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. L.vo 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.

L'immobile oggetto della presente perizia, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 41/00 del 11/08/2000 rilasciata dal Comune di Domusnovas (v. Allegato - 7) ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di un edificio residenziale nella via Musei, nell'area distinta in catasto alla sez. B foglio 4 mappali 505-511; successivamente, in data 03/03/2003 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 108/02 in variante alla C.E. n. 41/00 per lievi modifiche interne e di prospetto (v. Allegato - 8). Per quanto attiene il dettaglio delle modifiche eseguite in corso d'opera si rimanda all.10.

Rispetto a quanto presente nei progetti allegati all'ultimo atto autorizzativo rilasciato dal Comune, il sottoscritto, come peraltro già evidenziato nei quesiti precedenti riscontrava con l'utilizzo del distanziometro laser delle incongruenze nelle misure degli ambienti interni, quali:

- la traslazione di tramezzi, non ascrivibili alla mera tolleranza in corso di costruzione, oltre la realizzazione di un camino e un forno per la cottura dei cibi nel piano interrato, la realizzazione di canne fumarie per lo smaltimento dei fumi che attraversano gli ambienti superiori. Tali opere possono essere inquadrate ai sensi dell'art. 15 della L.R 23/85 come mere opere interne, e pertanto sanabili; la norma recita : *Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino*



modifiche della sagome né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, rispecchino le originarie caratteristiche.

Per tali opere contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico - sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire duecentomila e lire un milione.

Per tale abuso si ritiene applicare la sola sanzione amministrativa pari € 516,00.

- Si evidenzia inoltre, quale diretta conseguenza del punto precedente, la modifica dei prospetti dovuta alla presenza di n. 3 canne fumarie (una aggiuntiva dovuta ad una stufa a pellet nel salone), oltre la modifica della sagoma della piccola rampa di scale esterne, che dalla cucina porta al cortile; tale abuso è sanabile ai sensi dell'art. 14 della L.R. 23/85 Opere eseguite senza autorizzazione che recita al c.2:

In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi i cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da lire trecentomila a lire un milione

Anche Per tale abuso si ritiene applicare la sola sanzione amministrativa pari € 516,00.

- Dalla verifica delle misure dell'involucro esterno del fabbricato si è rilevato una altezza dell'edificio $h_{max} = 7.10$ mt, contro 6.35 mt di progetto. Questo si configura come un aumento di volume non autorizzato ne autorizzabile, in quanto per il lotto urbanistico è stata esaurita tutta la volumetria disponibile. Si ritiene che tale abuso non potendo comunque essere eliminato senza creare pregiudizio all'immobile possa essere sanato ai sensi del c. 2 dell'art. 34 del Dpr 380/2001 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire:

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale,

tale valore si determina come segue:

Superficie coperta da progetto approvato $Sc = 82,23$ mq

differenza di altezza dell'edificio $H = 7,10 - 6,35 = 0,75$ mt

volume in eccesso: $V = 82,23 \times 0,75 = 61,67$ mc

detto volume è stato utilizzato per una maggiore elevazione del piano interrato rispetto al piano di campagna; per ottenere la sup convenzionale è necessario raggugliarlo all'altezza dell'intero fabbricato ($h = 7,10$ mt), si ottiene una superficie convenzionale pari a :

sup convenzionale: $V/h = 61,67 / 7,10 = 8,69$ mq

determinazione costo unitario di produzione:

costo base rivalutato al 2003	Tip Catastale A2	Demografia abitanti	Ubicazione zona	Livello Piano	Vetustà anni	Conservazione stato	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE
€ 790,39	1.25	0.80	1.00	0.80	0.96	0.80	€ 485,61

determinazione della sanzione = € 485,61 x 8,69 mq x 2 = € 8.439,90

N.B.: le sanzioni come sopra determinate possono subire variazioni in diminuzione o aumento a seguito delle verifiche e dei calcoli dell'U.T del comune di Domusnovas.

E' altresì da evidenziare che tale abuso pur non conforme all'epoca di realizzazione del fabbricato in vigore del Pdf, oggi in vigore di Puc potrebbe esserlo, in quanto, ai sensi del nuovo Regolamento edilizio, i volumi emergenti degli scantinati sino alla quota di 0,70mt f.t. non partecipano al computo delle cubature. In tale fattispecie, pur non configurandosi la doppia conformità agli strumenti urbanistici (Pdf nel 2003 e Puc nel 2012), il comune di Domusnovas potrebbe percorrere la strada della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" ai sensi della sentenza del Consiglio di stato sez. V n. 238 del 1995, con sensibile risparmio sui costi di sanatoria.

- si è rilevata la presenza di una tettoia, nel cortile esterno, chiusa su tre lati, realizzata in economia, avente un ingombro in pianta di 6 mt x 4 mt, costituita da un pilastro in c.a di sostegno, degli scatolari in ferro per l'orditura con sovrastante lamiera grecata di copertura, chiusa su 3 lati, tra la muratura della recinzione e da un tramezzo di mattoni forati da 8 cm non intonacato (vedi all. fotografico), la cui realizzazione non è contemplata nel progetto approvato, ne avrebbe potuto essere realizzata in quanto la volumetria del lotto è esaurita, inoltre non rispetta le distanze dal fabbricato ai sensi del regolamento edilizio; Per quanto sopra si ritiene

che la stessa tettoia debba essere **posta in demolizione**, il cui costo per la demolizione e smaltimento delle macerie può essere stimato in € **1500,00**.

Si stima infine il costo delle spese tecniche presunte per l'espletamento delle pratiche edilizie di cui sopra, presso il Comune di Domusnovas sia pari a € **1500,00**

Per il fabbricato è stata ottenuta comunque l'agibilità (all. 25).

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

Il bene immobile come sopradescritto, deve essere venduto in un unico lotto.

Quesito 8.

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote spettanti ai medesimi; dica se esso sia divisibile in natura e procedere, 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;

Gli immobili sono pignorati per l'intero, a valere sul 100% delle quote dei comproprietari, ossia :

gravante sulla quota pari a 1/2 ciascuno dei seguenti immobili:

- 1) terreno distinto al foglio 4 con il mappale 505
- 2) terreno distinto al foglio 4 con il mappale 511
- 3) fabbricato di tipo civile sito in via Musei, censito al NCEU sez. C, al foglio 4 mappale 1580
- 4) terreno distinto al foglio 204 mappale 85 di are 4.70

Quesito 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; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1987 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1987 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile, come dichiarato dai Sig.ri [REDACTED] durante il sopralluogo, e come personalmente accertato, risulta occupato dagli esecutati e allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione.

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 non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

Quesito 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).

Sugli immobili oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito 12.

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non sussistono a carico del bene diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito 13.

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

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono nel libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico-comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (€/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, strutture tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare, che ha portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 800 €/mq e i 1600 €/mq, con un valore medio pari a 1.200 €/mq.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia del Territorio, aggiornata al II semestre 2011(all. 26), per il Comune di Domusnovas zona periferia abitata, tipologia residenziale, stato conservativo normale, indica un valore di mercato compreso tra un minimo di 650 €/mq a un massimo di 800 €/mq, con un valore medio di 725 €/mq.

Per quanto sopra, atteso che i dati delle analisi condotte, portano a considerare valori con uno

scarto eccessivo, si ritiene attendibile applicare il valore mediato dei risultati delle indagini, opportunamente corretto per tenere conto delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, stato d'uso e manutenzione, che portano ad un valore a mq di superficie commerciale pari a : €/mq 900,00. Pertanto il più probabile valore di mercato si ottiene:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie comm.le</i> <i>(mq)</i>	<i>Prezzo medio applicato</i> <i>(€/mq)</i>	<i>Valore di mercato</i> <i>(€)</i>
Superficie Commerciale	256,81	900	€ 231.129,00
A detrarre sanzioni abusi edilizi art. 15 L.R. 23/85			-€ 516,00
A detrarre sanzioni abusi edilizi art. 16 L.R. 23/85			-€ 516,00
A detrarre sanzioni abusi edilizi art. 34 DPR 380/2001			-€ 8.439,90
A detrarre spese tecniche pratiche edilizie			-€ 1.500,00
A detrarre demolizione tettoia			-€ 1.500,00
A detrarre decurtazioni x difetti costruttivi e parti non finite			-€ 14.000,00
SOMMANO			€ 204.657,10

Che arrotondati danno: **VALORE DI MERCATO € 205.000,00**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ispezione dell'immobile;
- effettuazione visure e ricerche presso l'U.T.E., la Conservatoria dei R.R., Comune;
- stima del valore di mercato;
- risposta ai singoli punti dei quesiti posti;

ritiene, di aver espletato in ogni sua parte al mandato conferitogli, e pertanto rassegna la presente relazione con gli allegati di seguito riportati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

Cagliari, 21/09/2012

IL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO

Ing. Alessandro Bocchini

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 : DECRETO DI NOMINA CTU
- ALLEGATO 2 : COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI CONSULENZA
- ALLEGATO 3 : EMAIL CERTIFICATA COMUNICAZIONE AVV. PATERI PER CONTO DEI SIG.R. [REDACTED]
- ALLEGATO 4 : EMAIL CERTIFICATA COMUNICAZIONE AVV. TRONCI PER AGOS DUCATO
- ALLEGATO 5 : EMAIL CERTIFICATA COMUNICAZIONE AVV. ROSSELLI PER CONTO DI CENTRO LEASING
- ALLEGATO 6 : COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI - RACCOMANDATA BANCO DI SARDEGNA
- ALLEGATO 7 : CONCESSIONE EDILIZIA N. 41/00
- ALLEGATO 8 : CONCESSIONE EDILIZIA N. 108/02/03
- ALLEGATO 9: PROGETTO APPROVATO 1° CONCESSIONE
- ALLEGATO 10: PROGETTO DI VARIANTE APPROVATO
- ALLEGATO 11: TAVOLA DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO
- ALLEGATO 12: ESTRATTO NORME TECNICHE PUC DOMUSNOVAS
- ALLEGATO 13: ESTRATTO NORME REGOLAMENTO EDILIZIO
- ALLEGATO 14: CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 15: VISURA CATASTALE STORICA IMMOBILE
- ALLEGATO 16: VISURA CATASTALE STORICA TERRENI
- ALLEGATO 17: MAPPA CATASTALE
- ALLEGATO 18: PLANIMETRIA CATASTALE
- ALLEGATO 19: VISURE CONSERVATORIA
- ALLEGATO 20: COMUNICAZIONE FISSAZIONE SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 21 : VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 22: DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI ELETTRICI
- ALLEGATO 23: AUTORIZZAZIONE ALLACCIO IDRICO
- ALLEGATO 24: AUTORIZZAZIONE ALLACCIO FOGNARIO
- ALLEGATO 25: CERTIFICATO AGIBILITA'
- ALLEGATO 26: QUOTAZIONI OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALLEGATO 27: ATTO DI PROPRIETA'
- ALLEGATO 28: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 29: RILIEVO PLANIMETRICO