

TRIBUNALE DI ORISTANO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA CIVILE N° 53/2020 R. Es.  
PROMOSSA DA [REDACTED]  
CONTRO [REDACTED]

GIUDICE  
DOTT. P. BUSSU

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Giovanni Mastinu

Arch. Giovanni Mastinu  
Studio Tecnico d'Architettura  
Via Emilio Lussu n. 2/a 09089 Bosa (Or)  
Tel/Fax 0785374028  
Email: [mastinugiovanni@tiscali.it](mailto:mastinugiovanni@tiscali.it)  
pec: [giovanni.mastinu@archiworldpec.it](mailto:giovanni.mastinu@archiworldpec.it)



**TRIBUNALE DI ORISTANO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CAUSA CIVILE N° 53/2020 R. Es.  
PROMOSSA DA [REDACTED]  
CONTRO [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Arch. Giovanni Mastinu

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**III.Mo Giudice del Tribunale di Oristano**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Dott. P. Bussu**

**1) Premessa**

Con ordinanza Della S.V. Ill.ma., il sottoscritto Arch. Giovanni Mastinu, nato a Bosa il 30/09/1969, ed ivi residente nella via E. Lussu n° 2, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Nuoro al N° 169, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Oristano, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui sopra in data 23/01/2022.

Il sottoscritto in data 27/01/2022 provvedeva ad inviare l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

Prima dell'avvio delle operazioni peritali, "l'esperto provvederà preliminarmente a verificare la sussistenza dei presupposti di applicabilità della norma citata. ove l'immobile pignorato risulti essere l'abitazione principale del debitore, interromperà le operazioni di stima e rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione", in base a quanto previsto nell'art. 54 ter d.l. 18/2020.

Il C.T.U. ha verificato che non sussistono i presupposti di cui all'art. 54 ter d.l. 18/2020, ed il l'Ill.Mo Giudice dell'Esecuzione ha formulato i seguenti quesiti e capi di consulenza:

1) a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti 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; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) acquisisca,

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 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 indicato 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 – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380





e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, 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 (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulta abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se





risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso



successivamente al 16 marzo 2006 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

13) nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) invii (e dia atto dell'adempimento al momento del deposito della relazione in Cancelleria), a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nei rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi (avendo cura in particolare di elidere i dati personali sensibili del debitore), copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato (compresa la copia della relazione priva dei dati sensibili), almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) intervenga in caso, di osservazioni tempestive all'elaborato, all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico;

d) depositi telematicamente, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, compresa copia priva dei dati sensibili destinata alle pubblicazioni ex art. 490 c.p.c.);

e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;





g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

**h) provveda a redigere su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione dei bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;**

Di seguito a ciò, lo scrivente, ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione degli atti in possesso delle parti, procedendo alla richiesta della documentazione relativa all'immobile in oggetto presso il Comune di Seneghe, accesso agli atti del 08/02/2022, e dei documenti catastali scaricati tramite piattaforma SISTER e di altra natura necessari per la redazione della presente perizia.

In data 15/03/2022 ha provveduto ad effettuare l'accesso agli nel ufficio anagrafe del Comune di Seneghe.

Il giorno 15/03/2022, convocava le parti, tramite pec gli avvocati e tramite raccomandata con ricevuta di ritorno i signori [REDACTED] e la signora [REDACTED] fissando per il giorno Martedì 31/03/2022 alle ore 10.00 il sopralluogo di indagine peritale presso i luoghi di causa e precisamente immobile sito in Seneghe nella Via Iolanda n. 8.

Presentatomi in loco all'ora convenuta ed alla presenza del signor [REDACTED] e di due miei collaboratori il Geom. Cherchi Alessandro e l'Ingegnere Masala Francesco si è dato corso alle operazioni di rilievo del fabbricato in oggetto.

Il fabbricato è apparso abitato dal [REDACTED] e dalla famiglia. Le operazioni di rilievo sono perdurate sino alle ore 11,05.

Di seguito a ciò, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ho redatto la seguente:

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

#### **RISPOSTA AL PRIMO QUESITO**

*1) a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;*

L'informativa per il debitore è stata inviata contestualmente all'avviso di sopralluogo.

*b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti 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;*

### **Situazione catastale**

Il fabbricato risulta essere già dall'impianto meccanografico eseguito in data 30/06/1987 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Seneghe al Foglio 26 mapp. 725, categoria A/6, classe 2, Consistenza 8 vani Rendita Lire 376, ubicata nella Via Montenegro n. 8, piano T - 1.

Al momento dell'impianto il fabbricato risulta essere intestato a [REDACTED].

In data 01/01/1992 risulta una variazione del quadro tariffario che aggiorna la rendita catastale ad € 169,40.

In data 25/12/1951 risulta una Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/12/1951 - UR Sede Oristano (OR) Registrazione Volume 9990 n. 423 registrato in data 24/03/2011 - Successione Modificativa di [REDACTED] n. 1342.1/2011 - Pratica n. OR0060532 in atti dal 29/03/2011. In tale data risultano proprietari:

- [REDACTED], nuda proprietà 1/12 fino al 16/12/2008;
- [REDACTED], proprietà 2/12 fino al 16/12/2008;
- [REDACTED], nuda proprietà 1/12 fino al 16/12/2008;
- [REDACTED], proprietà 2/12 fino al 16/12/2008;
- [REDACTED], proprietà 6/12 fino al 16/12/2008;
- [REDACTED], usufrutto 2/12 fino al 16/12/2008.

In data 02/01/2008 [REDACTED] risulta essere proprietario per 1000/1000 fino al 25/12/1951, variazione del 02/01/2008 Pratica n. OR0000183 in atti dal 02/01/2008 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 1.1/2008). In tale variazione il fabbricato aggiorna gli estremi catastali che diventano Foglio 26, mappale 3831, Categoria A/2, Classe 1, vani 7,5, Rendita Euro 298,25.

In data 20/11/2008 variazione nel classamento del 20/11/2008 Pratica n. OR0205997 in atti dal 20/11/2008 (n. 7773.1/2008), i nuovi estremi catastali sono Foglio 26, mappale 3831, categoria A/2, Classe 2, vani 7,5, Rendita Euro 387,34



In data 16/12/2008 risulta intestato a [REDACTED], proprietà 1/1 fino al 30/10/2009 testamento pubblico del 16/12/2008, Pubblico ufficiale Notaio Altieri, Sede CABRAS (OR) Repertorio n. 6303 - UR Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 1035 n. 33 registrato in data 16/12/2008. Successione [REDACTED] Voltura n. 1446.1/2009 - Pratica n. OR0041773 in atti dal 23/03/2009.

In data 30/10/2009 risulta intestato ai signori [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni. Atto del 30/10/2009 Pubblico ufficiale ALTIERI ALESSANDRA Sede CABRAS (OR) Repertorio n. 7125 - compravendita nota presentata con Modello Unico n. 5337.1/2009 Reparto PI di Oristano in atti dal 03/11/2009.

In data 29/03/2011, denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/12/1951 Pratica n. OR0060532 in atti dal 29/03/2011, successione modificativa di [REDACTED] (n. 1342.1/2011).

In data 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori nel 2007, non risultano pratiche edilizie presentate nel periodo, successivamente ai lavori venne prodotto l'aggiornamento catastale n. OR0000183 del 02/01/2008 tutt'ora in atti e rispondente allo stato reale dell'immobile. Il fabbricato non necessita di un aggiornamento catastale.

*c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Di seguito saranno riportate le trascrizioni a favore e contro riguardanti l'immobile in oggetto:

- 1) Trascrizione a favore del 03/11/2009, Registro particolare 5337, Registro Generale 7710, Pubblico Ufficiale Altieri Alessandra Repertorio 7125/3963 del 30/10/2009, Atto tra vivi - Compravendita, Immobile in Comune di Seneghe, nella via Iolanda n. 8, Foglio 26 mapp. 3831. (Allegato 1).
- 2) Trascrizione contro del 03/11/2009, Registro Particolare 1608, Registro Generale 7712, Pubblico Ufficiale Altieri Alessandra, Repertorio 7126/3964 del 30/10/2009, Ipoteca



- volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Immobile in Comune di Seneghe, nella via Iolanda n. 8, Foglio 26 mapp. 3831. (Allegato 2).
- 3) Trascrizione a favore del 17/01/2019, Registro Particolare 331, Registro Generale 368, Pubblico Ufficiale Oristano Repertorio 1644/9990 del 17/12/2018, Atto per causa di morte, Certificato di denunciata successione. Immobile in Comune di Seneghe, nella via Iolanda n. 8, Foglio 26 mapp. 3831. (Allegato 3)
- 4) Trascrizione contro del 23/12/2020, Registro particolare 5359, Registro Generale 6776, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario al Tribunale di Oristano, Repertorio 2510 del 28/10/2020, atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili. , Immobile in Comune di Seneghe, nella via Iolanda n. 8, Foglio 26 mapp. 3831. (Allegato 4).

*d) 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;*

Si allega:

- Planimetria Catastale n. OR0000183 del 02/01/2008
- Visura catastale del 07/04/2022

*e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale;*

L'atto di acquisto è stato acquisito ed è allegato alla presente. (Allegato 5)

*f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; 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.;*

La documentazione richiesta non è stata depositata ed è stata acquisita dal sottoscritto C.T.U. (vedasi allegati)

- Certificato di Residenza Storico [REDACTED] del 01/04/2022



(Allegato 6);

- Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio del 01/04/2022 (Allegato 7);
- Certificato Anagrafico di Stato Civile [REDACTED] del 01/04/2022 (Allegato 8);
- Certificato Anagrafico di Stato Civile [REDACTED] del 01/04/2022 (Allegato 9);

## RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

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

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Centro Storico del Comune in Seneghe nella Via Iolanda n. 8, si compone di due piani fuori terra, principalmente destinati a residenza, oltre ad un locale autorimessa – magazzino posto al piano terra. Risulta essere censito al catasto fabbricati del Comune di Seneghe (OR) al Foglio 26, mappale 3831, categoria A/2, Classe 2, vani 7,5, Rendita Euro 387,34.

Il fabbricato ha due accessi quello principale dalla via Iolanda e quello secondario da un vicolo presente nella via XX Settembre

L'area di sedime occupa quasi completamente il lotto di pertinenza tranne che per una piccola corte interna al fabbricato stesso e recinto per tre lati dallo stesso, l'altro lato e di altra proprietà.

La struttura portante del fabbricato è composta da muratura in conci di basalto – trachite e malta di calce e fango dello spessore di cm. 50/65, i solai intermedi e quello di copertura sono in laterizio e calcestruzzo cementizio armato.

Esternamente è intonacato, ma non tinteggiato e numerose sono le tracce di umidità presenti nella facciata dovute ad infiltrazioni provenienti dal canale e dal pluviale di raccolta delle acque meteoriche, questi ultimi in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

I serramenti esterni sono in legno tranne il portellone di accesso al magazzino autorimessa che è in metallo tutti sono in cattivo stato di conservazione e richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria se non la sostituzione, trattandosi di serramenti di vecchia fattura non provvisti di vetro camera e guarnizioni di tenuta ormai consunti dal tempo e dall'uso.

Si accede all'immobile da un portone posto al centro del fabbricato che immette in un atrio che conduce agli altri ambienti presenti al piano terra ed alla scala di accesso al piano superiore.

Entrando sulla destra, oltre alla porta troviamo il soggiorno della superficie di mq. 22.87, al suo interno sono presenti infiltrazioni d'acqua e quindi macchie di umidità provenienti dal soprastante bagno. Sulla sinistra troviamo invece un locale di disimpegno della superficie di mq. 7.77 che conduce al magazzino autorimessa della superficie di mq. 15.03. Questi ultimi due locali presentano, nelle murature di perimetro, tracce di umidità dovuta a risalita capillare. Tutti i locali appena nominati hanno un'altezza di m. 2.55.

Proseguendo al interno del atrio di ingresso troviamo una scala che conduce al piano superiore, con sottostante piccolo ripostiglio, ed oltre la porta posta in fondo si accede alla cucina della superficie di mq. 17.17 dove è presente un camino di grandi dimensioni. Anche la cucina presenta tracce di umidità lungo le pareti di perimetro dovuta a risalita capillare e tracce di umidità sulla volta dovuta ad infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza.

L'altezza interna della cucina è di m. 3.00.

Una porta finestra presente in cucina immette nella corte di pertinenza del fabbricato della superficie di mq. 20.50. La corte è pavimentata in basalto con disposizione ad opus incertum e sormontata da una precaria pergola metallica alternata all'ondulina trasparente. Gli intonaci sono scrostati in più parti e macchie di muffe, muschi e licheni sono presenti sopra gli stessi.

La corte lascia spazio ad un piccolo w.c. della superficie di mq. 1.70 avente per serramento un telo.

Un altro vano destinato a disimpegno della superficie di mq. 9.04 e con all'interno un forno a legna per la cottura del pane tutt'ora utilizzato accede direttamente dalla corte, da questo disimpegno tramite una scala si esce alla via XX Settembre.

Oltre il disimpegno è presente una cantina della superficie di mq. 12.77 anche questo vano presenta infiltrazioni d'acqua dalla soprastante terrazza ed umidità dovuta a risalita capillare lungo i muri di perimetro.

I serramenti di questi due ultimi vani versano in pessimo stato di conservazione tanto che non ne è possibile il recupero, l'altezza è di m. 2.95.

Attraverso una scala che inizia dall'atrio di ingresso al piano terra si arriva al disimpegno del piano primo dove affacciano due camere da letto, una terza camera destinata a dispensa ma utilizzata come camera da letto e dell'altezza di m. 2.20 (l'altezza non consente l'uso residenziale) ed infine un bagno. Tutte le camere hanno serramenti di vecchia concezione con vetro singolo e ormai usurate dal tempo e dall'uso. Le porte interne sono anch'esse vecchie e mal funzionanti. I pavimenti sono del tipo marmittoni in cemento e marmo in scaglie.

La camera da letto padronale ha una superficie di m. 16.38 ed un'altezza di m. 3.00 una struttura precaria realizzata con pannelli in legno funge da mobile.



La camera secondaria della superficie di m. 15.42 e la dispensa utilizzata come camera da letto della superficie di mq. 16.56 presentano lo stesso tipo di pavimentazione e di infissi appena menzionati per la camera padronale.

Il bagno della superficie di mq. 5.88 versa in pessimo stato di conservazione con intonaci scrostati e importanti macchie di umidità dovuta a perdite nelle tubazioni ed inoltre numerose e macchie di muffa nelle pareti e nei soffitti. Il rivestimento ed il pavimento realizzati in piastrelle bicottura datate nei disegni, colori e nella conservazione. Al suo interno è presente una vasca, un w.c., un bidet ed un lavabo anche questi in cattivo di conservazione.

Il disimpegno del piano primo della superficie di mq. 8.57 presenta anch'esso tracce di umidità provenienti dalla copertura e macchie di muffa dovute a ponti termici. La terrazza ha una superficie di mq. 42.69 è disposta su due livelli separati da un gradino e vi si accede dal disimpegno del piano superiore. La terrazza è pavimentata e sopra la pavimentazione sono presenti numerosi strati di guaina impermeabilizzante.

Un locale di deposito della superficie di mq. 7.95 e dell'altezza media di m. 1.80 completa la terrazza. La struttura di questo vano è realizzata con mattoni laterizi forati dello spessore di cm. 10 ed il tetto di copertura è ottenuto con un manto di ondulina di cemento.

La scala è composta da due rampe con pedate e sottogradi in marmo entrambi consunti ed anneriti dal uso e dalla vetustà. Un corrimano ed una ringhiera in ferro lavorato la completano. Internamente tutti gli ambienti risultano tinteggiati con colori diversi e numerosi sono i disegni realizzati sulle pareti.

La facciata sul lato retro presenta numerose fessurazioni e macchie di umidità e l'aggetto della copertura presenta rigonfiamento dei ferri di armatura con conseguente distacco di calcinacci.

Nel corpo principale dell'abitazione è presente una soffitta, non censita in catasto, della superficie di mq. 59.52 e dell'altezza media di m. 1.10 (m. 1.70 nel punto alto e m. 0.50 al punto basso). Vi si accede tramite una scala a pioli da ubicarsi alla bisogna attraverso una porta priva di serramento e con accesso dalla terrazza posta al piano primo.

Non si ritiene necessario adeguare le planimetrie catastali in quanto i vani con altezza media inferiore a m. 1.50 non producono effetti sulla rendita e sul classamento del fabbricato.

Il tetto di copertura è ad una falda spiovente verso la via Iolanda, il manto di copertura è realizzato in tegole tipo marsigliesi, il canale di gronda è realizzato in lamiera metallica ed i pluviali discendenti in pvc.

L'impianto idrico e fognario è anch'esso sottotraccia, con centralina di diramazione per acqua calda e fredda nei servizi igienici e nella cucina. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite uno scaldabagno elettrico posto nel bagno.





L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ma anch'esso risulta essere di vecchia concezione e oramai in precarie condizioni con scatole di derivazione aperte e fili a vista e comandi vetusti e mal funzionanti.

Non è presente nessun impianto di riscaldamento o di raffrescamento anche se un elemento radiante è posto nel disimpegno al piano primo. Di questo non è stato possibile quale fosse la fonte della produzione dell'acqua calda per riscaldare il medesimo radiatore. A parere dello scrivente esiste un qualche circuito che passando attraverso il camino posto nella cucina al piano terra riesca a riscaldare l'unico radiatore del piano primo.

Complessivamente il fabbricato è in cattivo stato di conservazione.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori eseguiti con Autorizzazione Edilizia di cui al Prot. 244/UT del 18/12/1982 con i quali veniva ampliata la porta di accesso all'autorimessa. Non sono presenti altri titoli edilizi riguardanti il fabbricato in oggetto.

#### CONSISTENZA DEL FABBRICATO

##### Piano terra:

- Ingresso	mq. 10.84;
- Soggiorno	mq. 22.87;
- Disimpegno	mq. 7.77;
- Posto Auto	mq. 15.03;
- Cucina	mq. 17.17;
- Disimpegno	mq. 9.04;
- Cantina	mq. 12.77;
- W.c.	mq. 1.70;
- Corte	mq. 20.50;

totale piano terra

mq. 117.69

##### Piano primo:

- disimpegno	mq. 8.57;
- dispensa	mq. 16.56;
- camera	mq. 15.42;
- camera	mq. 16.38 ;
- bagno	mq. 5.88;

- Deposito	mq. 7.95;
- Terrazza	mq. 42.69;
	=====
totale piano primo	mq. 113.45
Piano Secondo	
- soffitta	mq. 59.52
	=====
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	mq. 290.66

### RISPOSTA AL TERZO QUESITO

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato 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'esame dell'Atto di pignoramento immobiliare, depositato presso il Tribunale Civile di Oristano in data 28 Ottobre 2020 e promosso da [REDACTED] a. ha permesso di riscontrare che la descrizione attuale del bene è conforme a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare appena citato. Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Seneghe (OR) al Foglio 26, mappale 3831, categoria A/2, Classe 2, vani 7,5, Rendita Euro 387,34, piano T – 1.

### RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

4) proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;

L'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata e la relativa planimetria risulta essere presentata in 02/01/2008 al numero OR0000183. La planimetria catastale rispecchia lo stato dei luoghi.

## **RISPOSTA AL QUINTO QUESITO**

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il fabbricato è ubicato in centro storico in Zona urbanistica A, Isolato 49, edificio n. 2 (vedasi Allegato n. 10). Le norme di attuazione per il fabbricato in oggetto sono le seguenti:

### **INDICAZIONI ED INDIRIZZI DI INTERVENTO:**

l'obiettivo è il mantenimento tipologico. Sono consentiti tutti gli interventi necessari alla conservazione e al mantenimento funzionale dell'edificio:

### **INTERVENTI EDILIZI CONSENTITI:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **ALTEZZE SUPERFICI E VOLUMETRIE:**

Non è consentito alcun incremento di volumetria e di superficie coperta.

### **RIVESTIMENTI ESTERNI:**

Il rivestimento ad intonaco, nel caso di integrazione o nuova stesura, dovrà rispettare le indicazioni stabilite dalle Norme Tecniche d'Attuazione Generali. E' vietato l'uso di intonaci e rivestimenti plastici di qualsiasi genere:

### **APERTURE E SERRAMENTI:**

Dovranno essere sostituiti gli infissi in materiale incongruo così come prevede la normativa tecnica d'attuazione.

### **ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI:**

Gli interventi che coinvolgono le facciate dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi e finiture aggiunte che siano in contrasto con le caratteristiche costruttive tradizionali dell'edilizia locale.

### **COPERTURE:**

In caso di ripristino o di rifacimento del tetto si dovranno rispettare le caratteristiche attuali e la stessa disposizione delle falde. Il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in coppi tradizionali. La gronda sarà realizzata con il sistema tradizionale delle tegole aggettanti o in muratura rifinita con modanature.

### **SPAZI NON EDIFICATI:**

Si richiede la conservazione dell'attuale assetto del cortile e non è consentito l'inserimento di volumi che possano ridurre lo spazio.





## **RISPOSTA AL SESTO 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 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;*

L'accesso atti ha prodotto un unico documento relativo a lavori eseguiti nel fabbricato in parola (Autorizzazione Edilizia di cui al Prot. 244/UT del 18/12/1982), con tali lavori si chiedeva l'autorizzazione all'ampliamento della porta di accesso al posto auto. Lavori che sono stati eseguiti.

Il fabbricato risulta essere conforme a quanto previsto nelle scheda di rilevamento Zona urbanistica A, Isolato 49, edificio n. 2 Via Iolanda.

## **RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO**

7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla*

redazione del frazionamento: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il fabbricato non può essere frazionato dovrà necessariamente essere venduto in un unico lotto.

#### **RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO**

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda - in questo caso - alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è pignorato per intero, risulta di proprietà dei signori [REDAZIONE] per cui non è necessario provvedere alla ulteriore suddivisione ed alla determinazione di valori diversi da quelli che saranno previsti nella risposta al quesito dodicesimo.

#### **RISPOSTA AL NONO QUESITO**

9) accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dai suoi familiari; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

L'immobile nella sua interezza risulta essere abitato dai debitori e dai loro familiari.

A seguito di ricerche effettuate negli archivi dell'Anagrafe Tributaria, negli uffici della Sardegna non risulta registrato alcun contratto di affitto.

Nessun contratto di locazione risulta essere registrato.

#### **RISPOSTA AL DECIMO 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





L'immobile risulta essere libero e non assegnato a nessuno.



#### **RISPOSTA ALL' UNDICESIMO 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale, non esistono diritti demaniali o usi civici.

#### **RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO**

*12) determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

#### **Criterio di stima**

Nel caso specifico si ritiene opportuno stimare il valore del bene in base ai prezzi di mercato rilevati nella zona tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima a valore di mercato è riconosciuta dalla moderna dottrina dell'estimo come la più rigorosa, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

Le indagini di mercato sono state compiute tenendo conto delle caratteristiche, dell'ubicazione,



dello stato di conservazione e della attuale destinazione d'uso dell'immobile.

I valori di mercato attendibili per una congrua stima del bene sono stati rilevati attraverso appropriate indagini svolte presso tecnici, imprenditori ed operatori del settore immobiliare e banca dati delle quotazioni immobiliari, operanti in zona raffrontando immobili con caratteristiche simili al bene da stimare.

### Stima del bene

Sulla base dei valori di mercato riscontrati per edifici di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche si procede all'attribuzione del valore di mercato al metro quadro di superficie utile calpestable per le singole componenti dell'edificio.

Valore per metro quadrato dei vani principali serviti da finestre

(camere, disimpegni, bagni, soggiorno pranzo) € /mq. 520,00;

- Valore per metro quadrato dei vani accessori

(posto auto, depositi ecc.) € /mq. 420,00;

- Valore per metro quadrato dei vani accessori

(verande, cortili, soffitte ecc.) € /mq. 110,00;

Piano terra:

- Ingresso mq. 10.84x€/mq. 520,00= € 5'636,80

- Soggiorno mq. 22.87x€/mq. 520,00= € 11'892,40

- Disimpegno mq. 7.77x€/mq. 520,00= € 4'040,40

- Posto Auto mq. 15.03x€/mq. 420,00= € 6'312,60

- Cucina mq. 17.17x€/mq. 520,00= € 8'928,40

- Disimpegno mq. 9.04x€/mq. 420,00= € 3'796,80

- Cantina mq. 12.77x€/mq. 420,00= € 5'363,40

- W.c. mq. 1.70x€/mq. 420,00= € 714,00

- Corte mq. 20.50x€/mq. 110,00= € 2'255,00

Piano primo:

- disimpegno mq. 8.57x€/mq. 520,00= € 4'456,40

- dispensa mq. 16.56x€/mq. 420,00= € 6'955,20

- camera mq. 15.42x€/mq. 520,00= € 8'018,40

- camera mq. 16.38x€/mq. 520,00= € 8'517,60

- bagno mq. 5.88x€/mq. 520,00= € 3'057,60

- Deposito mq. 7.95x€/mq. 420,00= € 3'339,00

- Terrazza mq. 42.69x€/mq. 110,00= € 4'695,90



Piano Secondo

- soffitta

mq. 59.52x€/mq. 110= € 6'547,20

TOTALE COMPLESSIVO

€ 94'527,10

**Il valore del fabbricato oggetto di relazione di stima ammonta ad € 94'527,10 diconsi euro NOVANTAQUATTROMILACINQUECENTOVENTISETTE/10 ed in cifra tonda ad € 94'500,00 diconsi euro NOVANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00.**

**Documentazione allegata alla presente perizia.**

Fanno parte della presente perizia;

- 1) Allegato A - Planimetrie del fabbricato, come da rilievo;
- 2) Allegato B - Documentazione catastale (planimetria catastale, visura storica) ;
- 3) Allegato C - Documentazione fotografica.

**Conclusioni.**

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall' **Ill.Mo Giudice del Tribunale di Oristano Esecuzioni Immobiliari Dott. ssa P. Bussu**, rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi, cartografia e documentazione fotografica e quant'altro necessario, allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari. Sperando di averlo fatto con sufficiente chiarezza, tenendosi a disposizione per eventuali chiarimenti, ringrazia per la fiducia accordatagli e porge deferenti ossequi.

Bosa 26/04/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giovanni Mastinu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO "A"  
PLANIMETRIE DEL FABBRICATO COME DA RILIEVO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

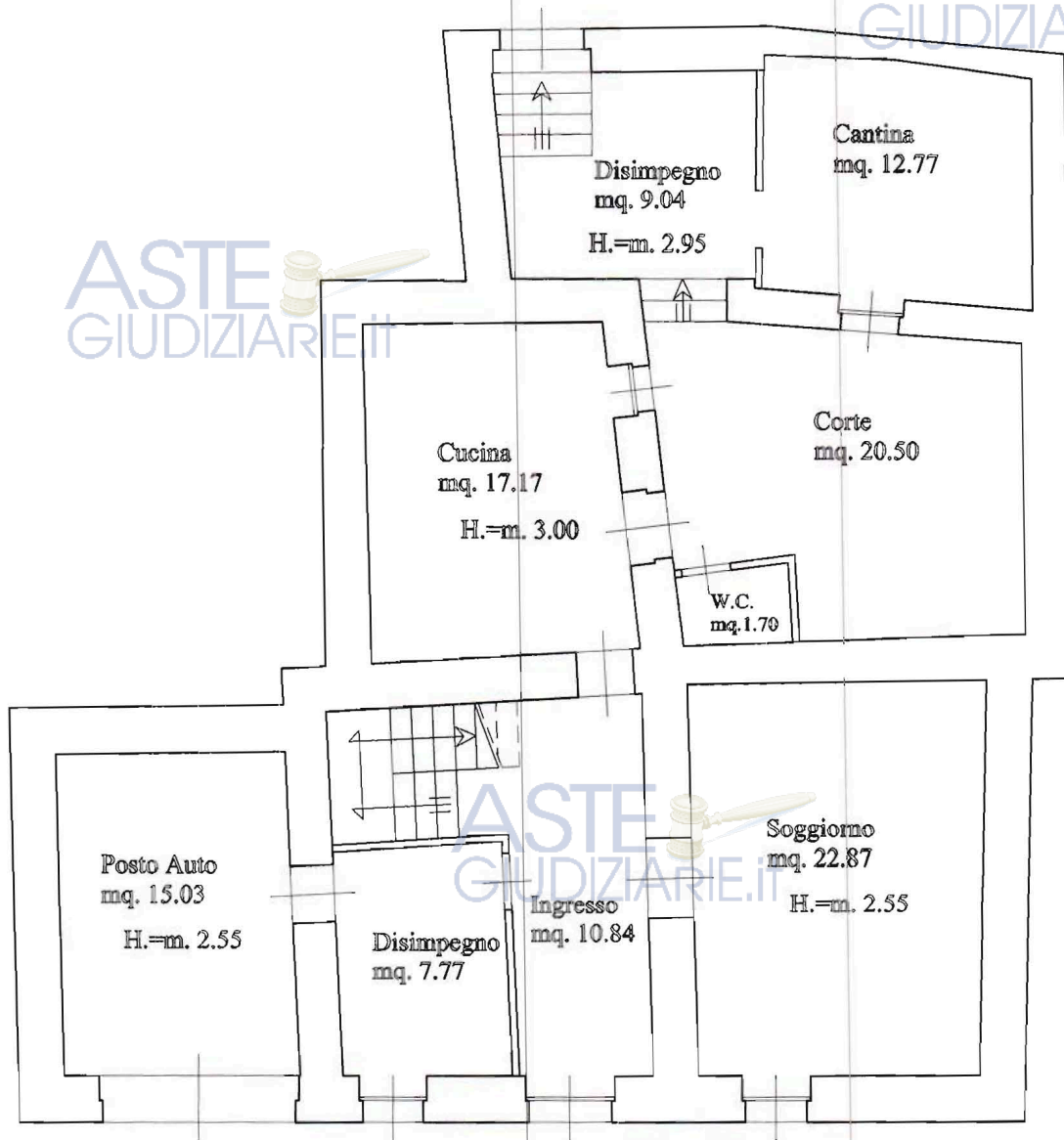
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

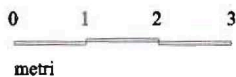


STATO DI FATTO  
SCALA 1:100

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO TERRA

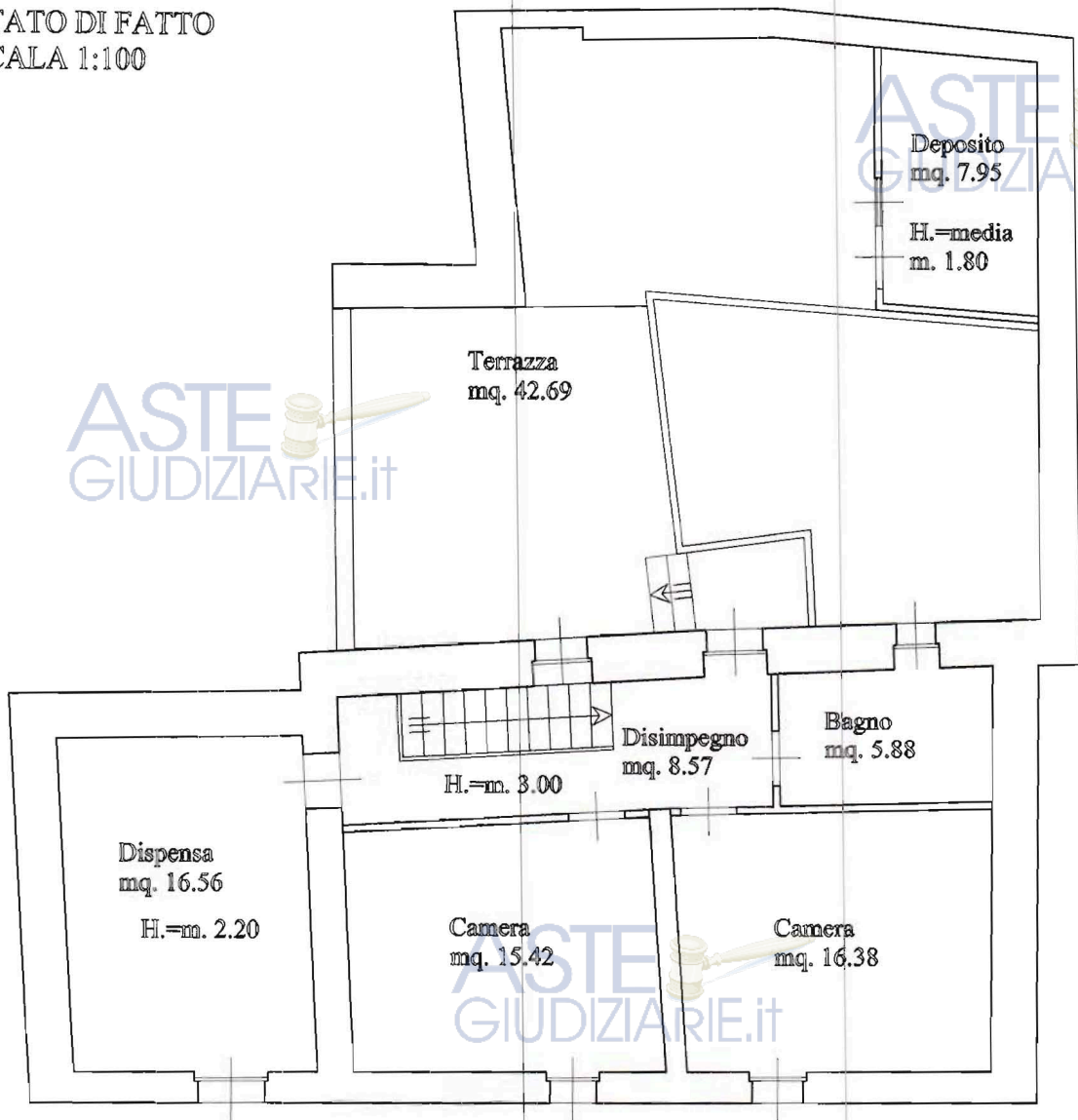


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

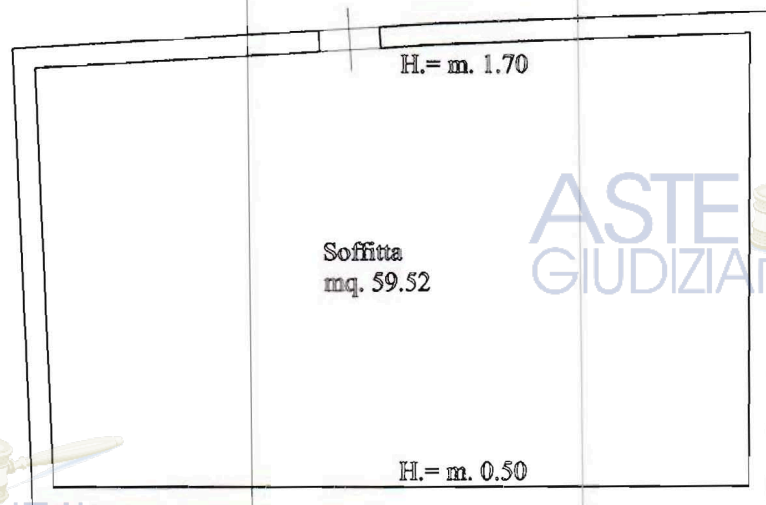
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



STATO DI FATTO  
SCALA 1:100



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO

