

**TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA**  
(Prov. di SASSARI)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da  
4 MORI SARDEGNA S.r.l.

Sc

Numero C.E.S. N° 55/2022

**RELAZIONE TECNICA  
DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA  
DOCUMENTAZIONE  
CATASTALE  
AUTORIZZAZIONI  
AMMINISTRATIVE**

Il C.T.U.:  
Arch. Anna Maria Muzzetto  
via Sicilia n°4  
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE  
Dr.ssa Federica Lunari  
IL DIFENSORE DEL CREDITORE  
Avv. Gemma Maurizi

Data dell'incarico:  
27.02.2023

Data del deposito Relazione Tecnica:  
31.08.2024

Data del Rinvio:  
08.10.2024



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA 4 MORI SARDEGNA S.r.l. contro

Con ordinanza del 27.02.2023 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n.4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1** – *“Identificazione del bene”*

**Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell’esame presente su sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell’udienza ex art. 569 cod. proc. Civ. in caso di esito *“positivo”* o *“attenzione”*, **mentre in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni da ricevimento dell’incarico.**

**QUESITO N. 2** – *“Descrizione del bene”*

**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.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

**QUESITO N. 3** – *“Comparazione tra dati attuali e pignoramento”*



**Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

#### **QUESITO N. 4 – “Accatastamento”**

**Proceda**, senza richiedere autorizzazione del Giudice, 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, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore, gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese; Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

#### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### **QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

#### **QUESITO N. 7 – “Gravami”**



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

**QUESITO N. 8 – “Spese”**

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

**QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Dica, solo nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

**QUESITO N. 11 – “Stato del bene”**

**Accerti** se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione **facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni**, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;



### **QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

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

### **QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”**

**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, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

### **QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**

**Determini il valore** di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

### **PREMESSA**

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto i **VERBALI DI SOPRALLUOGO**, (*allegati alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

Gli immobili **descritti nell'Atto di pignoramento** sono i seguenti:

- “1) In Calangianus, Via Lamarmora, NCEU foglio 44 Particella 1665 sub 1 Natura A/3;
- 2) In Calangianus, Via Lamarmora, NCEU foglio 44 Particella 1665 sub 2 Natura A/3;
- 3) In Calangianus, Via Lamarmora, NCEU foglio 44 Particella 1665 sub 3 Natura A/3;
- 4) In Calangianus, Via Lamarmora, NCEU foglio 44 Particella 1665 sub 4 Natura C/2”.

Si precisa che, avendo rilevato, durante la visita degli immobili, la non corrispondenza tra lo stato di fatto e la destinazione d'uso relativamente alle planimetrie di progetto e catastali del piano Seminterrato/Terra/Rialzato dell'immobile oggetto di perizia, depositate presso il Catasto, il sottoscritto perito ha proceduto alla **variazione catastale**, previa autorizzazione del G.E., riportando le modifiche relative alla fusione del piano terra col piano rialzato, che costituiscono di fatto un unico appartamento, e al cambio di destinazione d'uso e modifiche interne, da cantina/garage a soggiorno/cucina, pertanto:

L'immobile censito al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665 **sub 1** Cat. A/3 Piano T-1 è stato fuso con il magazzino al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, **sub 4** Cat. C2 Piano T, 29 mq e



**hanno originato il sub 5: appartamento al piano T-1** di cui si allegano la denuncia di variazione e l'attuale visura e planimetria catastali.

**QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”**

**Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (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 procedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti; **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di “quota di bene”.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** del bene nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

**Il pignoramento** è stato **trascritto** in data **23.05.2022**, Reg. Gen. n. 5695, Reg. Part. n. 4023, presso l'Agenzia del Territorio di Sassari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore di 4 MORI SARDEGNA S.R.L. con sede in Conegliano, contro il signor [REDACTED] gravante sui seguenti immobili siti in Comune di Calangianus censiti al N.C.E.U. al Foglio 44, mapp. 1665 sub 1, su 2, sub 3, sub 4.

**PROVENIENZA**

I beni pignorati hanno seguito i seguenti passaggi di proprietà:

**Trascrizioni:**

**Reg. Gen. n. 8832 Reg. Part. n. 6014 del 31.07.2004** Atto di divisione per Notaio Fabio Papaccio del 19.07.2004, A FAVORE E CONTRO:

[REDACTED]  
CONTRO E A FAVORE:

[REDACTED]  
con il quale i suddetti germani [REDACTED] assegnando a [REDACTED] seguenti immobili siti in Calangianus, Via Lamarmora:

Appartamento cat. A3, vani 5, riportato al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1665, sub 1 ;

Appartamento cat. A3, vani 4, riportato al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1665, sub 2;

Appartamento cat. A3, vani 4,5, riportato al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1665, sub 3 ;



Magazzino cat. C2, mq 29, riportato al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1665, sub 4;  
oltre ad ulteriori quote di immobili... (omissis) seguono attribuzioni agli altri germani...  
(omissis).

Provenienze ultraventennali

1. **-DEN. N. 2- Vol. 451 del 5.01.1996 – Ufficio Registro di Tempio Pausania** con cui [redacted] (deceduta in Calangianus in data 5.12.1990) ha lasciato a succederle per legge il coniuge [redacted] e i propri tre figli [redacted]
2. **-DEN. N. 53- Vol. 506 del 9.05.2002 – Ufficio Registro di Tempio Pausania** con cui [redacted] (deceduto in Calangianus in data 14.01.2001) ha lasciato a succederle per legge i propri tre figli [redacted]

Il patrimonio immobiliare caduto nelle suddette Successioni consisteva, tra gli altri beni, nei seguenti beni immobili siti in Comune di Calangianus:

Fabbricato in via Lamarmora, censito al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1665 sub 1, 2,3 e 4.

### Trascrizioni Pregiudizievoli:

**1)Reg. Gen. n. 5695 Reg. Part. n. 4023 del 23.05.2022 Pignoramento immobiliare** a favore di 4 MORI SARDEGNA S.R.L. con sede in Conegliano (TV), contro [redacted] notificato il 04.04.2022 dall'U.N.E.P. di Tempio Pausania gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Calangianus (SS) via Lamarmora:  
Appartamento categoria A3 al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, sub 1;  
Appartamento categoria A3 al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, sub 2;  
Appartamento categoria A3 al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, sub 3;  
Magazzino categoria C2 al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, sub 4.

### Iscrizioni

**Reg. Gen. n. 1169 Reg. Part. 158 del 01.02.2005 Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio Fabio Papaccio del 28.01.2005, per l'importo complessivo di € 120.000,00 dei quali 80.000,00 per capitale da estinguere in anni 10, a favore del Banco di Sardegna S.P.A. con sede in Cagliari, contro [redacted] terzo datore, nonché contro la società [redacted] con sede in Calangianus (SS) nella qualità di debitore non datore, a garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sugli immobili attribuiti in divisione sopra riportati.

**Reg. Gen. n. 5979 Reg. Part. 1468 del 04.06.2010 Ipoteca legale** derivante da Atto Amministrativo de 01.06.2010 emesso da Equitalia Sardegna S.P.A. con sede in Sassari per l'importo complessivo di € 55.071,52 dei quali € 27.535,76 per debito, contro [redacted] gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sugli immobili attribuiti in divisione sopra riportati, oltre ad ulteriori immobili... (omissis).

**Reg. Gen. n. 10279 Reg. Part. 2673 del 27.09.2010 Ipoteca legale** derivante da Atto Amministrativo de 16.09.2010 emesso da Equitalia Sardegna S.P.A. con sede in Sassari per l'importo complessivo di € 58.403,40 dei quali € 29.201,70 per debito, contro [redacted]



gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sugli immobili attribuiti in divisione sopra riportati, oltre ad ulteriori immobili... (omissis).

## **QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”**

**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.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

1. -Appartamento al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, sub 5;
2. -Appartamento al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, sub 2;
3. -Appartamento al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, sub 3.

### **1. - Ubicazione:**

L’immobile sede degli appartamenti oggetto di perizia si trova in Comune di Calangianus, Via Lamarmora/Via Azuni.

### **1.a - COME RAGGIUNGERE GLI IMMOBILI DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:**

Dall’aeroporto di Olbia la direzione da seguire è la seguente:  
SS 127 Olbia-Telti- Calangianus.

### **DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO**

Aeroporto di Olbia: 41,3 Km ca.

Porto di Olbia: Km 42 Km ca.

### **PUNTI VENDITA E SERVIZI**

**Servizi** di prima necessità sono facilmente raggiungibili, ristoranti, negozi, farmacia. si trovano ad alcune centinaia di metri dall’immobile.

### **2.- Descrizione della zona:**

La zona di ubicazione dell’edificio è a prevalente destinazione residenziale, strade a reticolo. L’urbanizzazione primaria è completa, la strada di accesso è pavimentata in battuto di cemento, l’illuminazione pubblica è presente.

L’edificio sede dell’immobile in oggetto è sito su strada in leggero declivio.

### **2.a- Caratteristiche sommarie dell’edificio sede degli immobili pignorati**

L’edificio sede degli immobili in oggetto si trova nel Centro storico della cittadina, è disposto su quattro livelli. L’esterno dell’edificio è rivestito in intonaco tintecciato; le coperture sono falde inclinate con manto in coppi, le terrazze sono scoperte.



**TIPOLOGIA** : “edificio accorpato pluripiano”

### 3.- Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante** muratura perimetrale: in blocchi di cls **Orizzontamenti** in laterocemento; **tramezzi** in mattoni forati; **copertura**: tetto a falde inclinate; **infissi** in legno, persiane al piano terra in alluminio, avvolgibili in PVC, vetrate in parte con vetrocamera, in parte in vetro singolo;

**Finitura esterna**: intonaco tinteggiato.

Ogni appartamento è servito da **scala interna** con gradini rivestiti in granito lucidato (*cf. doc. fotografica*).

In parte le aperture danno accesso alle terrazze, ringhiere in ferro in pessimo stato.

La scala e la soffitta sono parti comuni dell'intero edificio.

I terrazzi, al momento del sopralluogo in pessimo stato, presentavano criticità strutturali con evidenti distacchi di intonaco e ferri a vista completamente ossidati, si è provveduto alla messa in sicurezza dei terrazzi attraverso la rimozione delle parti ammalorate e copertura dei ferri ossidati (Comune di Calangianus - Pratica SUAPE messa in sicurezza edificio in Calangianus via Lamarmora: giugno 2023).

### LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA

Con Pratica SUAPE (Cod. Pratica 1721.632838 del 19.06.2023) si è dato l'avvio ai **lavori di messa in sicurezza dei terrazzi** facenti parte dell'edificio in Calangianus Via Lamarmora/via Azuni, distinti al N.C.E.U al Fg 44 mapp. 1665 sub sub 2 e sub 3 primo e secondo piano, precisamente sono stati realizzati i lavori di:

- Pulizia del vecchio pavimento e isolamento con due mani di guaina liquida (Index Unolastic Fibrorinforzata impermeabile con risvolta nella facciata di cm 10);
- Rimozione delle parti di intonaco non aderente delle 4 volte e dei frontini;
- Spazzolatura di tutti i ferri di armatura, successiva protezione dei ferri con convertitore della ruggine e la copertura degli stessi con Weber Ripara 60 +.

La comunicazione di fine lavori è stata trasmessa al Comune di Calangianus in data 21.07.2023.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**1.-APPARTAMENTO** sito in Comune di Calangianus, via Azuni n.11, censito al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, sub 1 A3 **sub 5** Cat. A/3 Piano T-1 (Nuovo accatastamento).

Lo stato di conservazione è “**buono**”.

L'abitazione ha accesso da Via Azuni n. 11. Ingresso coperto pavimentato in granito, portone in legno, è previsto un secondo ingresso su via Lamarmora al n. 8.

Lo **schema distributivo** prevede:



il soggiorno-pranzo, la cucina a vista, un bagno dotato di wc, lavabo ad incasso, doccia e bidet, pavimentazione e placcaggio in ceramica 10x10, il locale tecnico.

La pavimentazione del soggiorno è in ceramica delle dimensioni 30x30; una scala pavimentata in granito lucidato con parapetto in legno conduce al piano rialzato in cui sono presenti tre camere da letto, un ripostiglio ed un bagno dotato di wc, lavabo, vasca e bidet, placcaggio e pavimentazione in ceramica 20x20, la pavimentazione degli altri ambienti è in ceramica di vario taglio, il corridoio di distribuzione alle camere è pavimentato in ceramica 30x30.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile, sono presenti tracce di umidità sull'intradosso del solaio

Le **porte interne** sono in legno tamburato.

Gli infissi sono:

al piano terra, in legno, vetrocamera e avvolgibili in PVC;

al piano primo, in legno, vetro singolo.

i battiscopa sono in ceramica delle dimensioni standard.

La pavimentazione delle verande è in gres 15x10.

## 7. GLI IMPIANTI

Impianto di riscaldamento a gasolio, radiatori in ghisa;

Acqua calda sanitaria;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto telefonico, citofonico e TV;

L'impianto igienico sanitario è efficiente.

- **L'abitazione confina** con via Lamarmora, Via Azuni, eredi Tamponi, salvo altri.

## CONSISTENZA

- Consistenza catastale : 6 vani;

- superficie lorda: mq 145,45

la **superficie commerciale** dell'appartamento risulta di:

**145 metriquadrati in cifra tonda.**

**La superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 124,36 metriquadrati circa.

**2.-APPARTAMENTO** sito in Comune di Calangianus, via Azuni, al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, **sub 2** Cat. A/3 **Piano 1.**

All'appartamento si accede attraverso scala interna all'edificio

Lo stato di conservazione è "**cattivo**".

Presenza di **umidità e infiltrazioni diffuse** sul solaio delle camere e del bagno.

Lo **schema distributivo** prevede:

l'ingresso, il soggiorno-pranzo con camino, la cucina, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca, pavimentazione e placcaggio in ceramica in pessimo stato, a tratti mancante.



Sono presenti tre camere da letto, la pavimentazione degli altri ambienti è in ceramica di vario taglio, il corridoio di distribuzione alle camere è pavimentato in ceramica 30x30.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile, sono presenti tracce di umidità sull'intradosso del solaio

Le **porte interne** sono in legno e vetro.

Gli infissi sono:

in legno, vetro singolo.

i battiscopa sono in ceramica delle dimensioni standard.

I terrazzi, al momento del sopralluogo, presentavano criticità per distacchi di calcestruzzo con ferri a vista corrosi, si è provveduto alla messa in sicurezza.

I parapetti costituiti da ringhiera in ferro sono completamente corrosi, la pavimentazione delle verande è in gres 15x10.

## 7. GLI IMPIANTI

Impianto di riscaldamento a gasolio, radiatori in ghisa;

Acqua calda sanitaria;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto telefonico, citofonico e TV;

L'impianto igienico sanitario non è efficiente.

- **L'abitazione confina** con via Lamarmora, Via Azuni, eredi Tamponi, salvo altri.

## CONSISTENZA

- Consistenza catastale : 4 vani;

- superficie lorda: mq 77,62

- superficie veranda scoperta su prospetto principale: 4,84

- superficie veranda scoperta su prospetto laterale: 1,75

Considerato che le verande scoperte producono una superficie commerciale equivalente di  $(4,84 + 1,75) \times 0,30 = 1,97$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** dell'appartamento risulta di:

$77,62 + 1,97 = 79,59$

**80 metriquadrati in cifra tonda.**

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 68,05 metriquadrati circa.

**3.-APPARTAMENTO** sito in Comune di Calangianus, via Azuni, al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, **sub 3** Cat. A/3 Piano 2.

Lo stato di conservazione è **“cattivo”**.

Presenza di **umidità e infiltrazioni diffuse** sul solaio delle camere e del bagno.

Lo **schema distributivo** prevede:



l'ingresso, il soggiorno-pranzo, la cucina, un bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca, pavimentazione e placcaggio in ceramica in cattivo stato.

Sono presenti due camere da letto, la pavimentazione degli altri ambienti è in ceramica di vario taglio, il corridoio di distribuzione alle camere è pavimentato in ceramica 30x30.

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile, sono presenti evidenti tracce di umidità sull'intradosso del solaio delle camere e del bagno

Le **porte interne** sono in legno tamburato.

Gli infissi sono:

in legno, vetro singolo, avvolgibili in PVC.

i battiscopa sono in ceramica delle dimensioni standard.

I terrazzi, al momento del sopralluogo, presentavano criticità per distacchi di calcestruzzo con ferri a vista corrosi, si è provveduto alla messa in sicurezza.

I parapetti costituiti da ringhiera in ferro sono completamente corrosi, la pavimentazione delle verande è in gres 15x10.

### **3.a GLI IMPIANTI**

Impianto di riscaldamento a gasolio, radiatori in ghisa;

Acqua calda sanitaria;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia;

Impianto telefonico, citofonico e TV;

L'impianto igienico sanitario non è efficiente.

- **L'abitazione confina** con via Lamarmora, Via Azuni, eredi Tamponi, salvo altri.

### **CONSISTENZA**

- Consistenza catastale : 4,5 vani;

- superficie lorda: mq 77,62

- superficie veranda scoperta su prospetto principale: 4,84

- superficie veranda scoperta su prospetto laterale: 1,75

Considerato che le verande scoperte producono una superficie commerciale equivalente di  $(4.84 + 1,75) \times 0.30 = 1,97$  metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** dell'appartamento risulta di:

$$77,62 + 1,97 = 79,59$$

**80 metriquadrati in cifra tonda.**

**La superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 68,05 metriquadrati circa.

**La soffitta**, parte comune, è pavimentata in marmette.



**TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE****Stato di consistenza**

PIANO	SUBALTERNO	SUPERFICIE LORDA MQ	SUPERFICIE VERANDE SCOPERTE MQ	COEFF. DIFF. VERANDE SCOPERTE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	SUPERFICIE UTILE MQ
PT-1	SUB 5	145,45			145,45	124,36
P1	SUB 2	77,62	4,84+1,75	0,30	79,59	68,05
P2	SUB 3	77,62	4,84+1,75	0,30	79,59	68,05

**QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”**

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

I dati indicati nel pignoramento corrispondono per indirizzo, piano e confini; i dati catastali indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

**QUESITO N. 4 – “Accatastamento”**

**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; in particolare, al fine di rendere possibile un’esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all’esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l’attuale destinazione del bene, l’esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l’immobile non risulti inserito **in mappa** (il che, salva l’ipotesi di vendita in un unico lotto dell’intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d’impedimento alla stessa pronuncia dell’ordinanza di vendita), l’esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l’autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;

In seguito alla variazione catastale apportata dal C.T.U., gli immobili pignorati risultano attualmente accatastati come di seguito:



-**Appartamento** in Comune di Calangianus, vicolo Lamarmora n.11, censito al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, **sub 5, Piano T-1**, Cat. A/3 , consistenza 6 vani Sup. Catastale Totale: 174 mq, Totale escluse aree scoperte: 174 mq, Rendita Catastale Euro 291,28, intestato a [REDACTED]

-**Appartamento** in Comune di Calangianus, Via Lamarmora, censito al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, **sub 2, piano 1**, Cat. A/3, consistenza 4 vani Sup. Catastale Totale: 75 mq, Totale escluse aree scoperte: 72 mq, Rendita Catastale Euro 194,19, intestato a [REDACTED]

-**Appartamento** in Comune di Calangianus, Via Lamarmora, censito al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, **sub 3, piano 2**, Cat. A/3, consistenza 4,5 vani Sup. Catastale Totale: 89 mq, Totale escluse aree scoperte: 87 mq, Rendita Catastale Euro 218,46, intestato a [REDACTED]

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile distinto in Catasto Fabbricati al Comune di Olbia al **Fg 44 mapp. 651: A Ente urbano** (particella corrispondente nel catasto fabbricati al mappale 1665)

- ricade in zona **A** – Zone storiche disciplinate dall'aert. 13 delle N.T.A. del PUC vigente (100.0%)

- ricade in zona **A1** (variante) – Zona del centro matrice, disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A. del PUC (100.0%)

Ricade interamente in zona Beni paesaggistici ex art. 136-142 – Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 136-142 D.lgs. 42/04 e succ. mod. disciplinati dagli artt. 8 e 47 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%)

Ricade interamente in zona Centri di antica e prima formazione (rev) – Elementi appartenenti alle tipologie di paesaggio antropico ai sensi dell'ex art. 143 D.lgs. 42/04 e succ. mod. disciplinati dagli artt. 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65 e 66 delle N.T.A. del P.P.R. (100.0%).

*(Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica)*

### **QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**

**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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;



L'immobile in oggetto è stato realizzato in seguito a:

- **P.E. 83/1967 - Licenza Edilizia del 25.11.1967 - Demolizione e ricostruzione casa di civile abitazione in via Azuni del 25.11.1967;**
- Licenza di Abitabilità del 29.12.1975;
- Verbale Collaudo statico delle strutture in c.a. in data 21.11.1975

Si è accertato, attraverso il sopralluogo, che **lo stato di fatto del piano terra non è conforme al progetto approvato per cambio di destinazione d'uso e fusione col piano primo;**

Per la regolarizzazione della difformità è necessario inoltrare **sanatoria autocertificativa** che riporti lo stato attuale. Il costo della sanzione amministrativa è di € **500,00** L.R. 23/1985 art.14.

### **QUESITO N. 7 – “Divisione in lotti”**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in tre **lotti**:

#### **LOTTO N. 1**

**APPARTAMENTO** in Comune di Calangianus, via Azuni n. 11 composto da soggiorno-pranzo, angolo cottura, ripostiglio e bagno al piano terra, tre camere, bagno e ripostiglio al piano rialzato, censito al N.C.E.U. al fg 44, mapp. 1655 sub 5, confinante con via Azuni, via Lamarmora e proprietà Tamponi, salvo altri.

**Valore stimato: € 103.175,00**

#### **LOTTO N. 2**

**APPARTAMENTO** in Comune di Calangianus, via Lamarmora/via Azuni n. 11, composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera e bagno al piano primo censito al N.C.E.U. al fg 44, mapp. 1655 sub 2, confinante con via Azuni, via Lamarmora e proprietà Tamponi, salvo altri.

**Valore stimato: € 41.800,00**

#### **LOTTO N. 3**

**APPARTAMENTO** in Comune di Calangianus, via Lamarmora/via Azuni n. 11 composto da soggiorno-pranzo, cucina, due camere e bagno al piano secondo censito al N.C.E.U. al fg 44, mapp. 1655 sub 3, confinante con via Azuni, via Lamarmora e proprietà Tamponi, salvo altri.



**Valore stimato: € 39.600,00**

**QUESITO N. 8 – “Divisibilità in natura”**

Dica, solo nel caso in cui l’immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 cod. proc. civ., dall’art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per l'intero**.

**QUESITO N. 9 – “Stato del bene”**

**Accerti** se l’immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto di pignoramento sia la **nuda proprietà** o l’**usufrutto** deve sempre indicarsi l’età dell’usufruttuario o la durata dell’usufrutto se a termine.

**Dica** se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e 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 per il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10 della sezione II delle “Disposizioni generali”); **dica** se l’immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall’ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

**1.-Attualmente l'appartamento** in Comune di Calangianus, via Lamarmora/via Azuni n. 11, censito al N.C.E.U. al fg 44, mapp. 1655 sub 5, è **occupato** dal Sig. [REDACTED] proprietario dell’immobile.

**Titolo di proprietà:** Atto di divisione per Notaio Fabio Papaccio del 30.07.2004, trascritto in data 31.07.2004 ai nn. 8832/6014 A FAVORE E CONTRO:

CONTRO E A FAVORE:

con il quale i suddetti germani Scano hanno proceduto a divisione assegnando a [REDACTED] seguenti immobili siti in Calangianus, Via Lamarmora:

Appartamento cat. A3, vani 5, riportato al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1665, sub 1 ;

Appartamento cat. A3, vani 4, riportato al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1665, sub 2;

Appartamento cat. A3, vani 4,5, riportato al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1665, sub 3 ;



Magazzino cat. C2, mq 29, riportato al N.C.E.U. al Fg 44, mapp. 1665, sub 4; oltre ad ulteriori quote di immobili... (omissis) seguono attribuzioni agli altri germani... (omissis).

**2.-Attualmente l'appartamento** in Comune di Calangianus, via Lamarmora/via Azuni n. 11, censito al N.C.E.U. al fg 44, mapp. 1655 sub 2 , **è libero**

**3.-Attualmente l'appartamento** in Comune di Calangianus, via Lamarmora/vai Azuni n. 11, censito al N.C.E.U. al fg 44, mapp. 1655 sub 3 , **è libero**

### **QUESITO N. 10 – “Regime vincolistico”**

**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) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità relativi all'immobile in oggetto.

Non risultano oneri di natura condominiale da corrispondere.

### **QUESITO N. 11 – “Determinazione del valore”**

**Determini il valore** dell'immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c.

**1.- Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Calangianus, via Lamarmora/via Azuni n. 11, censito al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, **sub 5** , PT-1 è stato stimato in Euro 1.100,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato: Euro 159.500,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,65;

si ottiene:

€ 159.500,00 x 0,65 = € 103.675,00

Resteranno a carico dell'acquirente:

- il costo della sanatoria per difformità destinazione d'uso stimato in € 500,00.

Pertanto:

il **valore di mercato** dell'immobile risulta di **€ 103.175,00**

**2.- Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Calangianus, via Lamarmora/via Azuni n. 11, censito al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, **sub 2** Piano 1 è stato stimato in Euro 1.100,00 per metroquadrato di superficie commerciale.



Valore stimato: Euro 88.000,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,50;
  - il coefficiente di livello del piano (edifici senza ascensore), piano primo 0,95
- si ottiene:

$€ 88.000,00 \times 0,50 \times 0,95 = € 41.800,00$

Pertanto:

il **valore di mercato** dell'immobile risulta di **€ 41.800,00**

**2.- Il valore** più probabile dell'appartamento sito in Comune di Calangianus, via Lamarmora/via Azuni n. 11, censito al N.C.E.U al Fg 44 part. 1665, **sub 3** Piano 2 è stato stimato in Euro 1.100,00 per metroquadrato di superficie commerciale.

Valore stimato: Euro 88.000,00

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0,50;
  - il coefficiente di livello del piano (edifici senza ascensore), piano secondo 0,90
- si ottiene:

$€ 88.000,00 \times 0,50 \times 0,90 = € 39.600,00$

Pertanto:

il **valore di mercato** dell'immobile risulta di **€ 39.600,00**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità.

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

“OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.

- “Nomisma Immobiliare”: Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

- la localizzazione;
- pregio ambientale e panoramicità;
- previsioni di piano;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione;
- età dell'immobile;
- dotazione di impianti.

## CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata al Sig. M. [REDACTED] e all'Avvocato Gemma Maurizi (per il Creditore procedente).



Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania 31.08.2024

Arch. Anna Maria Muzzetto

*Si allegano:*

1. - *Verbale di sopralluogo;*
2. - *Verbale di sopralluogo messa in sicurezza;*
- 3.- *Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:*
  - **Appartamento** distinto al N.C.E.U. al fg 44, mappale 1665 sub 5;
  - **Appartamento** distinto al N.C.E.U. al fg 44, mappale 1665 sub 2;
  - **Appartamento** distinto al N.C.E.U. al fg 44, mappale 1665 sub 3;
- 4.- *Planimetrie catastali degli immobili pignorati scala 1:200;*
- 5.- *Planimetrie e visure catastali precedente accatastamento sub 1 e sub 4;*
6. - *Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:*
  - **P.E. 83/1967 - Licenza Edilizia del 25.11.1967 - Demolizione e ricostruzione casa di civile abitazione in via Azuni del 25.11.1967;**
  - *Planimetrie, Prospetti di progetto scala 1:100;*
  - *Licenza di Abitabilità del 29.12.1975;*
  - *Verbale Collaudo statico delle strutture in c.a.*
7. - *Certificato di destinazione urbanistica;*
8. - *Documentazione fotografica relativa agli immobili pignorati;*
9. - *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.ES. n° 53/2022;*
10. - *Fatture e ricevute spese.*



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0099475 del 21/08/2024

Comune di Calangianus

Vicolo Lamarmora

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 44

Particella: 1665

Subalterno: 5

Compilata da:

Ruiu Massimo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Sassari

N. 3062

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

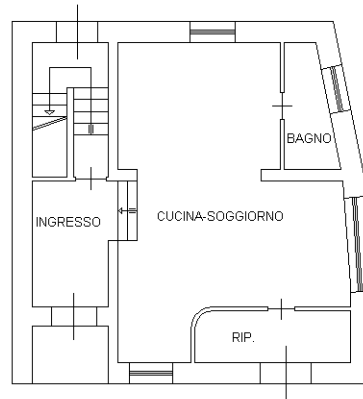
**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

Hm=2.65

VIA AZUNI

MAPP. 1357

MAPP. 1356

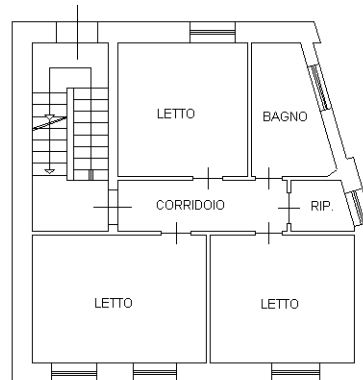


VIA LAMARMORA

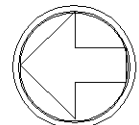
VIA LAMARMORA

**PIANTA PIANO RIALZATO**

H=2.75m



N



Ultima planimetria in atti



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CALANGIANUS Via LAMARMORA

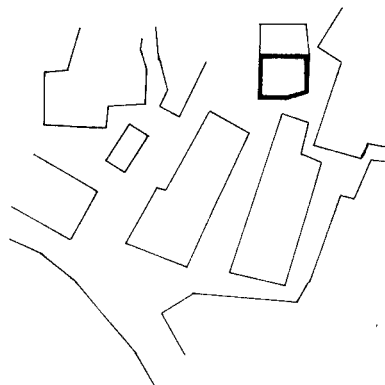
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

## PLANIMETRIA GENERALE

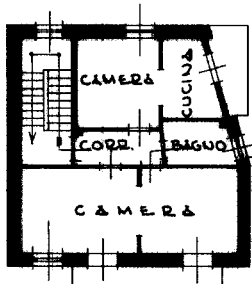
F.44 All. A MAPP.651

SCALA 1:1000



PRIMO PIANO

VIA AZUNI

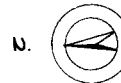


VIA LAMARMORA

h=2.75



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

17

66  
1655  
2

Compilata dal GEOM. ANTONINO LORIGA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di SASSARI

DATA 15-2-1977

Firma: Antonino Loriga

I.P.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

Ultima planimetria in atti



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CALANGIANUS Via LAMARMORA

Ditta [REDACTED]

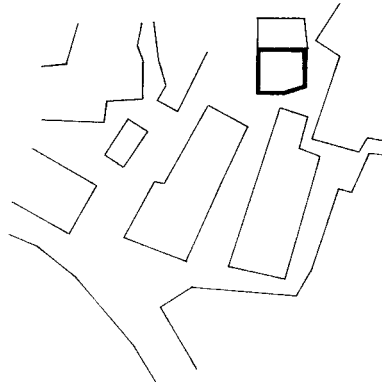
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

## PLANIMETRIA GENERALE

F.44 alla MAPPA.651

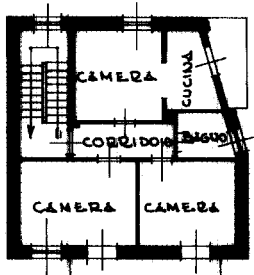
SCALA 1:1000

SECONDO PIANO



VIA AZZURI

EREDI TAMPONI



VIA LAMARMORA

VIA LAMARMORA

n. 275



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

44  
1665  
3

Compilata dal GEOM. ANTONINO LORIGA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di SASSARI

DATA 15-2-1977

Firma: Antonino Loriga

I.P.S. OFFICINA C.V. - ROMA

Ultima planimetria in atti

