

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E.I. 209/2020

promosso da
PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A.
contro

G. E. Dott.ssa Flaminia IELO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Carlo Marongiu

PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Flaminia Ielo.

A seguito dell'ordinanza della Dott.ssa Flaminia Ielo datata 29.11.2021 il sottoscritto ing. Carlo Marongiu, nato a Cagliari il 01.02.1971 e ivi residente in via Caterina Segurana n° 9, con studio professionale in Cagliari via Caterina Segurana n° 9, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4354 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare N.R.G.E.I. 209/2020 e successivamente, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, in data 09.12.2021 depositava telematicamente in cancelleria l'accettazione dell'incarico ed il verbale di giuramento di rito con il quale si impegnava a rispondere ai seguenti capi di consulenza:

- 1) **provvedere – prima di tutto** – a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) **a) verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisporre, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisire, 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;
d) acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
e) verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante del certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 3) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 4) **accertare** 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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **procedere** – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc. dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indicare** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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) **accertare** se l'immobile è "libero" o "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) **esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta di vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) **verificare** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) **determinare** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 14) **acquisire** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **predisporre** la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

Disponeva, 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) **alleghi** 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 compresi);
- c) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, 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;
- d) **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione di vendita ai sensi dell'art. 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 osservazioni al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente, 30 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;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito a ciò il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo a verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. per poi proseguire il giorno 25.05.2022 col sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato nel Comune di Assemini (CA), Zona Industriale di Macchiareddu strada EST.

Per la verifica della consistenza del bene si è proceduto tramite misurazioni e rilievi e per la regolarità edilizio-urbanistica esaminando la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini, presso il quale venivano richiesti gli atti; contemporaneamente, sono stati condotti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (indagini iniziate antecedentemente alla data del primo sopralluogo).

Infine, si è analizzato il mercato immobiliare di zona e le relative quotazioni presso operatori immobiliari e tecnici della zona in esame (Assemini, Zona Industriale di Macchiareddu come zona di riferimento).

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, esaminato gli atti ed i documenti di causa, esperiti i debiti accertamenti presso gli Uffici competenti, sulla base di tutti gli elementi acquisiti, il sottoscritto ha predisposto la presente relazione di consulenza tecnica.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO 1.

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

In data 31.12.2021 il sottoscritto ha inviato tramite lettera A/R,:

- l'informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari ricevendone attestazione di avvenuta consegna;
- avviso scritto per poter effettuare nei giorni successivi il sopralluogo presso l'immobile pignorato, poi concordato telefonicamente direttamente con l'esecutato.

QUESITO 2.

a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze

dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante del certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

a) Negli atti del fascicolo della procedura esecutiva N.R.G.E.I. 209/2020 il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificato notarile del Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e non si segnalano documenti mancanti o inidonei.

b) L'immobile risulta gravato attualmente dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli seguenti e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio:

- Ipoteca volontaria registro generale n. 38373 registro particolare n. 3954 del 06.08.2002 – a favore Banca di Sassari S.p.a. con sede in Sassari c.f. 01583450901, domicilio ipotecario eletto in Viale Mancini 2 e contro _____ per la piena proprietà – atto Putzolu Roberto del 02.08.2002 per Euro 600.000,00 di cui Euro 300.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni. GRAVA su NCT al Fgl. 55 pc. 275 e 277.
- Ipoteca Legale registro generale n. 3538 registro particolare n. 626 del 04.02.2008 - a favore Equitalia Sardegna S.p.a. con sede in Sassari c.f. 01667270928, domicilio ipotecario eletto in Equitalia Sard. Spa Viale Bonaria 33 Cagliari e contro _____ per la piena proprietà - Equitalia Sardegna Spa, Agente Riscos. Cagliari del 28.01.2008 per Euro 402.675,22 di cui Euro 201.337,61 per sorte capitale. GRAVA su NCEU al Fgl. 55 pc. 358.

- Ipoteca Legale registro generale n. 36510 registro particolare n. 6709 del 12.11.2009 - a favore Equitalia Sardegna Spa con sede in Cagliari c.f. 01667270928, domicilio ipotecario eletto in Viale Bonaria 33 e contro _____ per la piena proprietà - Equitalia Sardegna Spa di Sassari Ag.ris.prov Reg. Sard. del 09.10.2009 per Euro 386.859,06 di cui Euro 193.429,53 per sorte capitale. GRAVA su NCT al Fgl. 55 pc. 275 e 277.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 3926 registro particolare n. 3401 del 06.02.2015 - a favore Banca Di Sassari S.p.a. con sede in Sassari c.f. 01583450901 domicilio ipotecario eletto in Cagliari c/o Avv. Giuseppe Macciotta al Viale A.Diaz n. 29 e contro _____ per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 24.12.2014.
- Ipoteca della riscossione registro generale n. 3828 registro particolare n. 491 del 16.02.2016 - a favore Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze c.f. 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Via Asproni, 13 Cagliari e contro _____ per la piena proprietà del Fgl. 55 pc. 358/1 e per la proprietà dell'area del Fgl. 55 pc. 358/2 - Equitalia Centro S.p.a. di Firenze del 12.02.2016 per Euro 4.920.309,98 di cui Euro 2.460.154,99 per sorte capitale.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 19305 registro particolare n. 14188 del 06.08.2020 - a favore 4 Mori Sardegna S.r.l. con sede in Conegliano c.f. 04946080266, domicilio ipotecario eletto in Cagliari c/o Avv. Giuseppe Macciotta al Viale A.Diaz n. 29 e contro _____ per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 09.07.2020.

c) Non è stato necessario acquisire le mappe censuarie per la corretta identificazione univoca del bene immobile (si allegano tuttavia la planimetria dell'U.I.U. e la visura catastale attuale del bene immobile pignorato);

d) È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale e non si segnalano acquisti *mortis causa* non trascritti (vedi allegato atto rogito Dottor Ugo Pasolini rep. n. 50679 racc. n. 34936);

e) Non è stato necessario acquisire lo stato civile dell'esecutato (l'immobile risulta intestato alla _____).

QUESITO 3.

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

Al fine di descrivere l'immobile pignorato è stato effettuato un sopralluogo in data 25.05.2022, qui di seguito si riporta quanto constatato in loco:

Localizzazione

Comune: Assemini (Prov. CA)

Località: Zona Industriale Macchiareddu

Via: terza Strada Est;

Civico: snc

Scala: N.A.

Piano: N.A.

Interno: N.A.

Caratteristiche interne ed esterne

L'immobile industriale in oggetto ricade nella zona industriale di Macchiareddu del comune di Assemini, ed è ben collegato alla viabilità principale tramite la terza Strada Est. Il lotto in cui sussiste il bene è costituito da un appezzamento di terreno pianeggiante e di forma rettangolare per complessivi mq 4.233,00 circa, dei quali 1.200,00 circa mq sono occupati dal capannone e dagli uffici, dalla cabina Enel ed i restanti mq 3.000,00 circa rappresentano l'area esterna libera dello stesso asfaltata.

L'area di proprietà di _____ è recintata su tutti i lati ed è accessibile da un cancello, automatico e carrabile, da cui si perviene direttamente dalla viabilità interna della Zona Industriale.

Lo stabilimento industriale di forma rettangolare (lati 60,50 x 19,70 ml circa) si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra + piano primo + lastrico solare non accessibile se non con mezzi di sollevamento) ed è attualmente destinato alla produzione di carpenteria metallica con una superficie coperta di circa mq 1.200,00, con altezza sottotrave di ml. 8,50; è realizzato con pannelli in calcestruzzo armato vibrato con pareti lisce e cemento, pavimentazione di tipo industriale, infissi in lamiera.

Nel suo complesso, lo stabilimento industriale è dotato di un ampio portone scorrevole in ferro (cancello motorizzato di luce netta 5,00 ml) ed ampie finestre alte che corrono su tre lati perimetrali .

I pavimenti sono in conglomerato cementizio rifinito e liscio e gli infissi esterni sono in metallo e vetro.

Il parcheggio interno e la zona di movimentazione materiali e mezzi di manovra hanno una superficie di circa 3.000,00 mq.

Una recinzione perimetrale in muratura di altezza 50 cm sovrastata in parte da grigliato zincato ed in parte da rete romboidale delimita l'intera area.

Gli impianti presenti sono: rete fognaria, rete idrica, impianto elettrico, di climatizzazione nella zona uffici e spogliatoio, impianto antincendio ed impianti telefonico e TV.

La zona destinata ad uffici si sviluppa al solo piano primo, adiacente al capannone e collegato ad esso mediante una scala interna. Occupa una superficie di circa mq 330,00 con altezza interna – sotto la controsoffittatura – pari a ml 2,75. Ad esso si accede direttamente dalla scala interna adiacente al fronte principale. L'area è formata da un ingresso, n. 4 locali uffici, una sala riunioni, un deposito, una zona destinata a servizi per gli impiegati, mentre i servizi e gli spogliatoi degli operai sono al piano terra (altezza netta pari a 4,20 ml). I pavimenti e i rivestimenti, ove previsti, sono in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e rifinite con pittura di tipo lavabile e gli infissi esterni sono in alluminio. L'intero piano è controsoffittato con pannelli ispezionabili. Nel complesso, gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono presenti in misura adeguata ed apprezzabile, sia per quantità che per qualità, e tutti gli ambienti (uffici, servizi, mensa, locale esposizione) sono dotati di impianto di condizionamento costituito da split singoli.

La Società conduttrice riferisce di "importanti" fenomeni infiltrativi durante le precipitazioni piovose (non visibili al momento del sopralluogo, se non per qualche segno di percolazione) e problemi di assestamento della superficie di copertura del capannone.

Superficie calpestabile

L'unità immobiliare è costituita dalle seguenti superfici nette calpestabili:

-	Zona produzione	PT	1.028,85	mq
-	Deposito	PT	46,59	mq
-	Ripostiglio	PT	4,13	mq
-	Ingresso	PT	5,82	mq
-	Disimpegno	PT	15,42	mq
-	Spogliatoio	PT	25,61	mq
-	Mensa	PT	19,75	mq

-	Ragioneria	P 1°	15,46	mq
-	Locale	P 1°	6,16	mq
-	Ragioneria	P 1°	15,55	mq
-	Disimpegno	P 1°	33,99	mq
-	Archivio	P 1°	2,20	mq
-	Antibagno	P 1°	3,22	mq
-	WC	P 1°	3,82	mq
-	Antibagno	P 1°	3,20	mq
-	WC	P 1°	3,62	mq
-	Ufficio Tecnico	P 1°	25,17	mq
-	Disimpegno	P 1°	15,08	mq
-	Locale	P 1°	13,29	mq
-	Amministrazione	P 1°	15,32	mq
-	Sala riunioni	P 1°	22,08	mq

Confini

L'unità immobiliare confina per un lato per la terza Strada Est della Zona Industriale di Macchiareddu, e per gli altri tre lati con altre proprietà.

Dati catastali

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Assemini:

- Foglio 55, particella 358 subalterni 1 e 2.

Pertinenze ed accessori. Millesimi di parti comuni

Non vi sono pertinenze ed accessori, nè millesimi di parti comuni.

QUESITO 4.

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

É stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento;

Descrizione del bene come da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 30 giugno 2020:

Area sita in Assemini nella Zona Industriale di Macchiareddu, strada Est distinta al NCT al foglio 55, mapp. 358 (ex foglio 55, mapp. 275, 277 e foglio 56 mapp. 402, 358) con sovrastante fabbricato costituito da opificio industriale disposto a piano terra e piano primo e dal lastrico solare al piano 2 censiti al NCEU al foglio 55, mapp. 358 sub. 1 e 2.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene ed hanno consentito l'individuazione univoca dello stesso.

QUESITO 5.

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

Non è stato necessario procedere ad alcun aggiornamento/variazione catastale.

QUESITO 6.

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Il lotto distinto nel N.C.E.U. al foglio 55 mappale 358 sub. 1 e 2 ricade ai sensi del vigente P.U.C. di Assemini in Zona D - Sottozona D1 con i seguenti vincoli:

- 1) [Piano Paesaggistico Regionale Sardegna](#) - Sito Inquinato / Sito Inquinato;
- 2) [Siti di Interesse Nazionale](#) - SIN_SIG08 / S.I.N. di "Sulcis Iglesiente Guspinese" - Area industriale di Macchiareddu;

E con i seguenti standard:

Prescrizioni urbanistiche	Parametri	U.M.
Destinazione d'uso principale	INDUSTRIALE	
Indice di coperture	40 %	
Indice di sfruttamento	60 %	
Distanza dai confini nei lotti > mq. 10.000	12,00	Mt
Distacco dalle strade nei lotti > mq. 10.000	15,00	Mt
Distacco dai confini nei lotti < mq. 10.000	8,00	Mt
Distanza dalle strade nei lotti < mq. 10.000	10,00	Mt

che per la realizzazione di opere edilizie si rimanda al Regolamento Edilizio e alle Norme di Attuazione del Piano Aree di Sviluppo Industriale (Piano A.S.I.) 6^a Variante approvata con determinazione del Direttore dell'Assessorato EE.LL., Finanze ed Urbanistica della R.A.S. n°231/PT del 06.09.2001.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini risulta Concessione Edilizia n° 109 del 12 Giugno 2022 (pratica edilizia n° 186 del 2001) per la realizzazione di un opificio industriale per la produzione di carpenteria metallica (vedi allegato).

È presente un modello F13 (comunicazione interventi di edilizia libera) prot.16613 del 12.07.2012Ed Una DIA 137/2007 per l'installazione di pannelli fotovoltaici.

È presente il certificato di agibilità (Codice Univoco 139811 – vedi allegato).

In giorno 25.05.2022 si procedeva ad attento sopralluogo nel sito interessato dalla presente relazione di consulenza tecnica; lo scrivente CTU procedeva ad un'attenta e scrupolosa ispezione dell'immobile per acquisire i dati necessari allo svolgimento dell'incarico affidatogli.

Dal sopralluogo effettuato, con la scorta degli elaborati progettuali depositati presso l'Edilizia Privata del Comune di Assemini, è risultato che planimetricamente lo "Stato di fatto" non è conforme allo "Stato dei luoghi" riportato nel progetto approvato, allegato alla presente.

Si è quindi proceduto ad effettuare i rilievi degli abusi riscontrati che, a seguito di successiva elaborazione grafica, con riferimento alle piante del piano terra e piano primo del progetto approvato, risultano essere:

- al piano terra (zona spogliatoi) demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi per la realizzazione di un wc adiacente a quelli stessi esistenti ;
- al piano primo (zona uffici) ricostruzione di due tramezzi per la realizzazione di un piccolo ripostiglio antistante al locale "Ufficio Tecnico".

Per quanto riguarda pareti perimetrali, tamponature esterne con relativi infissi, distanze dai confini non sono stati riscontrati abusi di alcun tipo.

Gli abusi riscontrati (che sinteticamente possono essere catalogati come diversa distribuzione interna al piano terra ed al piano primo della zona spogliatoi/uffici) sono sanabili in base alla normativa vigente in materia urbanistica e pertanto per regolarizzare il fabbricato bisogna sanare gli abusi dal punto di vista edilizio/urbanistico.

In base al T.U. DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) per gli interventi quali le modifiche interne, come nel caso delle difformità riscontrate nei rilievi effettuati, si deve redigere una pratica edilizia da trasmettere tramite il Portale SUAPE della Regione Sardegna, nel caso in oggetto "Mancata SCIA" per opere già realizzate in assenza di un precedente regolare Titolo Abilitativo, incaricando un Tecnico abilitato alla professione (Ingegnere, Architetto, geometra, etc.)

La natura e i costi relativi agli interventi necessari per regolarizzare gli abusi edilizi riscontrati sono di due tipi: amministrativi e tecnici professionali.

Il primo costo, Importo amministrativo: "Ia" è rappresentato da:

- Sanzione pecuniaria di € 500,00 (cinquecento/00) da versare al Comune di appartenenza, per la pratica SCIA di cui sopra;
- Diritti di segreteria per pratica SCIA di € 75,00 (settantacinque/00);

Per un totale di "Ia" = € (500,00+75,00) = € 575,00 (cinquecentosettantacinque/00)

Il secondo costo, Importo Onorari Professionali: "Ip" è rappresentato, da:

- Onorario professionale dovuto al Professionista abilitato che verrà incaricato di svolgere la prestazione professionale per la pratica SCIA di cui sopra, stimabile in circa € 800,00 (ottocento/00);

Per un totale di "Ip netto" = € (800,00) = € 800,00 (milletrecento/00)

Inoltre saranno dovuti, per Legge, sugli importi Onorari Professionali "Ip" sopra indicati:

- Il 4% per contributo CNPAIA;
- L'IVA pari al 22%, (aliquota al momento in vigore), eventualmente dovuta al professionista incaricato a seconda del proprio regime fiscale.

Pertanto l'importo complessivo per prestazione professionale "Ip" lordo sarà dato dalla seguente formula:

- Onorario: € 800,00
- Contributo integrativo Inarcassa 4% su Onorario: € 32,00
- I.V.A. 22% su Onorario + Inarcassa (€ 832,00): € 183,04
- Totale importo prestazione professionale "Ip" = € 1.015,04

Riepilogando, per l'unità immobiliare, il costo da sostenere "Is", per l'eliminazione dei riscontrati abusi edilizi, è dato dalla somma:

$Is = Ia + Ip = € (575,00 + 1.015,04) = \text{circa } € 1.600,00$

QUESITO 7.

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

Dovendo procedere alla vendita del bene immobile pignorato esso può essere venduto singolarmente in un unico lotto (trattasi di n° 1 capannone industriale a destinazione produttiva); non è pertanto necessario

procedere alla formazione di più lotti, all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento.

QUESITO 8.

*Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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 al 100% pertanto si è proceduto alla stima dell'intero compendio e risulta così intestato per l'intero diritto di proprietà 1/1:

QUESITO 9.

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

Alla data del sopralluogo effettuato del 25.05.2022 l'immobile risulta essere "occupato da terzi" e più precisamente dalla Società in virtù di contratto di locazione del 01/06/2019 regolarmente registrato in data 06/06/2019 presso Agenzia delle Entrate - Ufficio di Cagliari al n. 002924-serie 3T.

Durata di locazione: 6 anni + 6 anni salvo comunicazione della conduttrice nei sei mesi prima della scadenza. Pertanto la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta è il 31/05/2025.

Canone: 2.000,00 €/mese (importo congruo con i valori di mercato della zona, così come suggerito dall'Agenzia del Territorio che, nel caso del bene oggetto di stima, indicano un valore minimo e massimo di

locazione pari a € 1,8 e € 2,5 riferito alla superficie lorda; nel caso specifico si avrebbe un valore minimo di locazione pari a € 2.750,00 ed un valore massimo di € 3.820,00 – in linea col canone in corso).

Del deprezzamento subito dall'immobile per "locazione in corso" si è tenuto conto nel prezzo finale dell'immobile (Coefficiente correttivo quota di possesso).

Si allega copia del contratto di locazione (vedi allegato).

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.*

Non sussiste questo caso.

QUESITO 11.

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

Non vi è evidenza di esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12.

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

Il bene immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non risulta vi sia stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO 13.

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

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile pignorato (ad uso produttivo), ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato allo scopo della stima adottare il criterio cosiddetto

“sintetico-comparativo”. Il metodo di stima è appunto quello comparativo, ovvero basato su recenti operazioni di compravendita eseguite in zona per immobili simili a quelli oggetto di stima. Con tale criterio il valore viene determinato sulla base di un’indagine di mercato utilizzando, come parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie espresso in €/mq.

Nel caso del fabbricato in oggetto si considera la superficie lorda commerciale: per le unità adibite a destinazione produttiva, il confronto tiene conto di specifiche caratteristiche quali ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva e condizioni particolari di mercato.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare è stata fatta sulla scorta delle indicazioni fornite dal sito dell’*Agenzia del Territorio* che per le attività produttive suggeriscono un valore di mercato riferito alla superficie lorda commerciale (banca dati dell’*Osservatorio del Mercato Immobiliare*).

Sono state anche condotte indagini presso tecnici e operatori immobiliari operanti nella zona nella quale è ubicato l’immobile in esame, con particolare riferimento a pubblicazioni del settore immobiliare, al fine di confrontare i valori di mercato ottenuti (Comune di Assemini, Zona Industriale di Macchiareddu con particolare attenzione alla zona in esame, dove è localizzato l’immobile in oggetto e tenendo conto della specificità dell’unità immobiliare).

In ambito estimativo per la determinazione della superficie commerciale dell’unità immobiliare oggetto di stima (a cui si riferiscono i valori di mercato unitari) ci si deve rifare a quanto indicato dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’OMI dell’Agenzia del Territorio. Pertanto, per la superficie commerciale lorda si intende *“la somma della superficie calpestabili (o nette), dei tramezzi e dei muri perimetrali, valutando al 50% quelli in comune con le proprietà confinanti, .. omissis... le superfici dei cortili al 10%, fino ad un valore del cortile minore o uguale ad un quintuplo della superficie dell’immobile”*.

Descritte sopra al punto 3 le caratteristiche principali dell’immobile e la consistenza in metri quadrati di superficie utile dei vani (superficie lorda assentita coincidente con quella realizzata), sulla base delle misure effettuate in loco e delle planimetrie in possesso, la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile dell’unità produttiva è pertanto la seguente (tenuto conto delle superfici scoperte ragguagliate):

	MQ	Coefficienti di omogeneizzazione	Superfici omogeneizzate MQ
Superficie lorda Piano Terra	1.180,92	100%	1.180,92
Superficie lorda Piano Primo	197,34	100%	197,34
Area Scoperta	3.000,00	5%	150,00
Superficie commerciale SC			1.528,26

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l’unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite di immobili destinati ad uso produttivo, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i

seguenti valori medi unitari (si ribadisce che si è tenuto conto di tre macro fattori: zona, edificio, unità commerciale e soprattutto della specificità dell'unità in esame):

Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: **CAGLIARI**

Comune: **ASSEMINI**

Fascia/zona: **Suburbana/ZONA INDUSTRIALE DI MACCHIAREDDU**

Codice di zona: **E2**

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	450	600	L	1,8	2,5	L

Pertanto si è giunti a determinare il valore unitario V_U medio di circa 500,00 €/mq.

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità tenendo presente del seguente valore unitario medio (in funzione delle caratteristiche riscontrate) per uno stato di conservazione normale a metro quadrato per superficie lorda vendibile:

Superficie commerciale SC	1.528,26
Valore unitario VU	€ 500,00
Valore di mercato VM	€ 764.130,00

Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso (con locazione in corso), nonché le somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile e le spese insolute (non applicabili).

COEFFICIENTI CORRETTIVI	
DESCRIZIONE	Coefficienti correttivi
- assenza di garanzia del bene venduto	0,90
- stato d'uso e manutenzione	0,75
- stato di possesso	0,78
Coefficiente complessivo CC = (C1 x C2 x C3)	0,53

DETRAZIONI	
DESCRIZIONE	Importi
- Stima delle spese amministrative (sanzione) e tecniche (onorari e spese) per la presentazione di "mancata S.C.I.A.":	€ 1.600,00
Detrazione totale DT	€ 1.600,00

VALORE FINALE VF DELL'IMMOBILE	VM	€ 764.130,00
	CC	0,53
		€ 402.314,45
	DT	-€ 1.600,00
	V _F	€ 400.714,45
	cifra tonda	€ 400.000,00

Pertanto il VALORE FINALE V_F dell'immobile, in cifra tonda, risulta uguale ad **euro 400.000,00 (euro quattrocentomila/00)**

QUESITO 14.

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

Non si hanno informazioni sull'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, mentre non risultano spese straordinarie deliberate e non sussiste il caso di spese condominiali, né di procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO 15.

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina

È stata predisposta la check list dei principali controlli effettuati e depositata in modalità telematica PCT; è stato predisposto anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto rassegna la presente relazione di n. 21 pagine corredata dai seguenti allegati, allegando la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

In data 05/09/2022, tramite posta elettronica certificata, è stata inviata copia del proprio elaborato peritale:

- al creditore precedente;
- al debitore;
- agli intervenuti;

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione di vendita (04/10/2022) per far pervenire, presso il sottoscritto, note di osservazioni al proprio elaborato.

Nella stessa data è stato inviato telematicamente l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati.

INDICE DEGLI ALLEGATI.

1. Planimetrie di U.I.U. in Comune di Assemini Foglio 55 particella 358.
2. Visure aggiornate Foglio 55 part. 358 sub. 1 e 2.
3. Visure aggiornate Foglio 55 part. 358 sub. 1 e 2_Epurate Dati Sensibili.
4. Atto di provenienza ultraventennale.
5. Concessione edilizia n. 109 del 12 giugno 2002.
6. Concessione edilizia n. 109 del 12 giugno 2002_EDS.
7. Modello agibilità n° 139811
8. Modello agibilità n° 139811_EDS
9. Copia contratto di locazione + registrazione.
10. Copia contratto di locazione + registrazione _EDS
11. Documentazione fotografica.

Cagliari, 05 settembre 2022

Il CTU

ing. Carlo Marongiu