

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
R. Es. n. 47/2020

PROMOSSA DA

- BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ARBOREA SOC. COOP.

(Avv. Andrea Fresi)

Via XX Settembre n. 31 - 09170 Oristano

Tel. - Fax 0783 763071 - 801140

pec: avvandreadfresi@puntopec.it

CONTRO

RELAZIONE PERITALE

Il C.T.U.

Ing. Angelo Coghe



TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

“RELAZIONE PERITALE CAUSA CIVILE ES. IMM. 47/2020
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ARBOREA SOC. COOP.
CONTRO

Indice

1. PREMESSA.....	2
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. RISPOSTE AI QUESITI	11
3.1 Quesito 1	11
Risposta 1	12
3.2 Quesito 2.....	17
Risposta 2.....	18
3.3 Quesito 3.....	26
Risposta 3.....	26
3.4 Quesito 4.....	27
Risposta 4.....	27
3.5 Quesito 5.....	27
Risposta 5.....	27
3.6 Quesito 6.....	31
Risposta 6.....	32
3.7 Quesito 7.....	35
Risposta 7.....	35
3.8 Quesito 8.....	35
Risposta 8.....	36
3.9 Quesito 9.....	36
Risposta 9.....	37
3.10 Quesito 10.....	37
Risposta 10.....	37
3.11 Quesito 11.....	38
Risposta 11.....	38
3.12 Quesito 12.....	39
Risposta 12.....	40
3.13 Quesito 13.....	43
Risposta 13.....	43
4. Conclusioni.....	44
5. Schema riassuntivo perizia.....	46
6. Riepilogo per bando d'asta.....	50
7. Allegati.....	51

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

**“RELAZIONE PERITALE CAUSA CIVILE ES. IMM. 47/2020
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ARBOREA SOC. COOP.
CONTRO**

1. PREMessa

A seguito dell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ARBOREA SOC. COOP. nei confronti di

....., il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano Dott. ssa Paola Bussu nominava in data 18/01/2021 il sottoscritto Ing. Angelo Coghe come Consulente Tecnico D'Ufficio.

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento il 26/01/2021, veniva a conoscenza dei quesiti posti, che vado ad elencare:

Visto l'art. 173 - bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1. a) **provveda** preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;
- b) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- c) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- d) **acquisisca**, ove non

- depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e) **acquisisca** l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) **verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
2. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);
 3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

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

7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59. convertito in legge 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della

casa coniugale;

11. **indichi** l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
12. **determini** il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nel limite di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi (avendo cura in particolare di elidere i dati personali sensibili del debitore), copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) intervenga in caso, di osservazioni tempestive all'elaborato, all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico;
- d) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti

(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

- f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) provveda a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 03/02/2021 presentavo all'Ufficio Anagrafe del Comune di Oristano, tramite PEC, allegato AM 01, la richiesta del certificato cumulativo dello stato di famiglia e residenza degli esecutati.

In data 04/02/2021 ricevevo dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Oristano il certificato cumulativo dello stato di famiglia e residenza degli esecutati, allegato AM 02;

In data 26/04/2021 convocavo gli esecutati

tramite raccomandata A/R n° 05262863839-5, allegato AM 03,

per i sopralluoghi da svolgersi nei seguenti giorni:

- il giorno 03/05/2021 alle ore 09.00 presso l'immobile sito nel Comune di Oristano in Via Scirocco n.1, oggetto di perizia.
- Il giorno 07/05/2021 alle ore 09.00 presso l'immobile sito nel Comune di Cabras (OR) in CORSO ITALIA n. 22, oggetto di perizia.

- Il giorno 10/05/2021 alle ore 09.00 presso l'immobile sito nel Comune di Bosa in Via Antine Nivola s.n.c.

In data 28/04/2021, presentavo all'Ufficio Tecnico – Servizio Edilizia Privata e Servizio Urbanistica del Comune di Oristano, all'Ufficio Tecnico Servizio Edilizia Privata – Servizio Urbanistica - Servizio SUAPE del Comune di Cabras e all'Ufficio Tecnico del Comune di Bosa, tramite PEC, allegato AM 04-05-06, la richiesta di accesso agli atti ed il ritiro di copia dei titoli abilitativi ed ogni altro elaborato che certifichi la regolarità dell'immobile oggetto di perizia.

In data 03/05/2021 alle ore 9:00 giungevo presso l'immobile sito nel Comune di Oristano oggetto di pignoramento per effettuare il sopraluogo; sul posto erano presenti gli esecutati e alla loro presenza procedevo ad eseguire il rilievo metrico e fotografico nonché alla compilazione del verbale di sopraluogo, allegato AM 07.

In data 07/05/2021 alle ore 9:00 giungevo presso l'immobile sito nel Comune di Cabras oggetto di pignoramento per effettuare il sopraluogo; sul posto era presente _____ e alla sua presenza procedevo ad eseguire il rilievo metrico e fotografico nonché alla compilazione del verbale di sopraluogo, allegato AM 08.

In data 10/05/2021 alle ore 9:00 giungevo presso l'immobile sito nel Comune di Bosa oggetto di pignoramento per effettuare il sopraluogo; sul posto era presente _____ (occupante l'immobile); alla loro presenza procedevo ad eseguire il rilievo metrico e fotografico nonché alla compilazione del verbale di sopraluogo, allegato AM 09.

In data 12/05/2021 richiedevo all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Servizi Catastali, tramite PEC, allegato AM 10, copia delle planimetrie degli immobili oggetto di pignoramento;

In data 14/05/2021 ricevevo, tramite PEC, allegato AM 11, le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento, allegato CAT 01-02-03-04.

In data 17/05/2021 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano – DPOR UT ORISTANO per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione, allegato AG 01

In data 21/05/2021 ricevevo dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cabras copia dei titoli abilitativi, allegati AM 12-13-14-15-16.

In data 24/05/2021, previo appuntamento telefonico, mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano - Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare e acquisivo i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, allegati AG 02-03-04-05

In data 03/06/2021 ricevevo tramite mail, allegato AM 17, dal Comune di Bosa Area – Grandi Opere – Suap – Ambiente – Edilizia – Urbanistica copia dei titoli abilitativi, allegati AM 18-19-20.

In data 16/07/2021, previa attivazione da parte del Comune di Oristano di procedura di fotocopie in esterno (allegato AM 21), copia dei titoli abilitativi, allegati AM 22-23-24-25

In data 26/07/2021 presentavo all'amministratore di condominio Sig. Roberto Uccheddu, tramite PEC, allegato AM 26, la richiesta delle tabelle millesimali, dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione e delle eventuali spese non pagate negli ultimi due anni relative all'immobile oggetto di perizia.

In data 30/07/2021 acquisivo in via telematica dal portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate le visure catastali, allegati CAT 05-06-07-08-09 e gli estratti di mappa, allegati CAT 10-11-12.

In data 11/08/2021 richiedevo al Notaio Pierluisa Cabiddu tramite PEC, allegato AM 27, copia degli atti di acquisto degli immobili siti a Oristano e Cabras;

In data 25/08/2021 presentavo al Comune di Oristano - Settore Programmazione e Gestione delle Risorse - Servizio Entrate Patrimoniali, tramite PEC, allegato AM 28, la richiesta per il calcolo dei corrispettivi per la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli.

Sempre in data 25/08/2021 ricevevo dall'amministratore di condominio geom. Roberto Uccheddu le tabelle millesimali, allegato AM 29, del fabbricato sito in via Scirocco n. 1 nel Comune di Oristano.

In data 03/09/2021 richiedevo al Notaio Carla Caboni tramite PEC, allegato AM 30, copia degli atti di acquisto degli immobili siti a Bosa;

In data 10/09/2021 ricevevo dall'Ufficio Programmazione del Comune di Oristano, tramite pec, allegato AM 34, il calcolo dei corrispettivi dovuti per la trasformazione in diritto di proprietà in diritto di superficie e per la rimozione del vincolo.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito 1

1. **a) provveda** preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; **b) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **c) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **d) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **e) acquisisca** l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di

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

Risposta 1

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalla lettura degli atti di pignoramento trascritti rispettivamente in data 12/10/2020 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Oristano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai numeri 5206/4111 e in data 21/10/2020 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Nuoro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai numeri 9142/7298, risultano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili, comprese accessioni ed i frutti relativi, spettanti a

- 1) Diritto di superficie per l'intero in regime di comunione legale dei beni sul seguente immobile ubicato in Comune di Oristano e precisamente: Immobile ad uso di civile abitazione distinto al NCEU al foglio 21, mappale 1825, sub. 2, piano 1, cat. A/3, classe 1, vani 7, Oristano (OR) Sez. A Via Scirocco, 1, r.c. € 451,90;
- 2) Diritto di proprietà per l'intero in regime di comunione legale dei beni sul seguente immobile ubicato in Comune di Cabras (OR) e precisamente: Locale commerciale distinto al NCEU al foglio 45, mappale 1064, sub. 11, piano T, zona 1, cat. C/1, classe 5, 241 mq, Cabras (OR) Sez. A Corso Italia, 221, r.c. € 3.211,23;
- 3) Diritto di proprietà per l'intero in regime di comunione legale dei beni sul seguente immobile ubicato in Comune di Bosa (OR) e precisamente:

- Immobile ad uso civile abitazione distinto al NCEU al foglio 32, mappale 1392, sub. 13, piano 1, cat. A/3, classe 6, vani 4,5, Bosa (NU)
Via Antine Nivola, snc, r.c. € 244,03;
- Immobile ad uso rimessa/autorimessa distinto al NCEU al foglio 32, mappale 1392, sub. 7, piano T, cat. C/6, classe 6, 28 mq, Bosa (NU)
Via Antine Nivola, snc, r.c. € 96,89;

Elenco iscrizioni e trascrizioni

Come certificato dall' allegato AG 02 del 24/05/2021 dall' Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Oristano e di Nuoro, nell' ispezione per dati dell' esecutato risultano le seguenti formalità:

➤ **immobili in Oristano (OR) e Cabras (OR)**

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 28/11/2011, Reg. Part. 5024 Reg. Gen. 6924 Pubblico Ufficiale CABIDDU PIERLUISA
Repertorio 33916/14823 del 23/11/2011 – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
Immobili siti in ORISTANO (OR)
2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 28/11/2001, Reg. Part. 5025 Reg. Gen. 6925
Pubblico Ufficiale CABIDDU PIERLUISA
Repertorio 33916/14823 del 23/11/2011 – ATTO PER CAUSA DI MORTE –
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in ORISTANO (OR)
3. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 28/11/2011, Reg. Part. 5026 Reg. Gen. 6926
Pubblico Ufficiale CABIDDU PIERLUISA
Repertorio 33916/14823 del 23/11/2011 – ATTO PER CAUSA DI MORTE –
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in ORISTANO (OR)
4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/11/2011, Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 6927
Pubblico Ufficiale CABIDDU PIERLUISA
Repertorio 33917/14824 del 23/11/2011 – ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO (OR)

SOGGETTO VENDITORE

5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/11/2011, Reg. Part. 5028 Reg. Gen. 6928

Pubblico Ufficiale CABIDDU PIERLUISA

Repertorio 33917/14824 del 23/11/2011 - ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

Immobili siti in ORISTANO (OR)

SOGGETTO VENDITORE

6. **ISCRIZIONE CONTRO** del 12/10/2016, Reg. Part. 542 Reg. Gen. 5808

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 363/2016 del 10/10/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CABRAS (OR), ORISTANO (OR)

SOGGETTO DEBITORE

7. **ISCRIZIONE CONTRO** del 03/10/2017, Reg. Part. 561 Reg. Gen. 5506

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 5064/2016 del 21/10/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CABRAS (OR), ORISTANO (OR)

SOGGETTO DEBITORE

8. **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/11/2017, Reg. Part. 665 Reg. Gen. 6425

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

Repertorio 195 del 08/05/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CABRAS (OR), ORISTANO (OR)

SOGGETTO DEBITORE

9. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/10/2020, Reg. Part. 4111 Reg. Gen. 5206

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO

Repertorio 533/2020 del 21/09/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CABRAS (OR), ORISTANO (OR)

➤ **immobili in Bosa (NU)**

10. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 08/08/2011, Reg. Part. 5911 Reg. Gen. 8453
Pubblico Ufficiale CABONI CARLA
Repertorio 1268/948 del 28/07/2011 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in BOSA (OR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
11. **ISCRIZIONE CONTRO** del 25/10/2016, Reg. Part. 989 Reg. Gen. 9901
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO
Repertorio 363 del 10/10/2016 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BOSA (OR)
SOGGETTO DEBITORE
12. **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/10/2017, Reg. Part. 1023 Reg. Gen. 9766
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
Repertorio 195 del 08/05/2017 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BOSA (OR)
SOGGETTO DEBITORE
13. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/10/2020, allegato AG 05, Reg. Part. 7298
Reg. Gen. 9142 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO
Repertorio 533/2020 del 21/09/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BOSA (OR)

Tra le quali quelle pregiudizievoli che gravano sui beni oggetto di pignoramento sono le seguenti:

Per gli immobili siti a Oristano e Cabras: **N. 6-7-8-9-11**

Per gli immobili siti a Bosa: **N. 11-12-13**

Come certificato dall' allegato AG 02 del 24/05/2021 dall' Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Oristano e di Nuoro, nell' ispezione per dati dell' esecutato : risultano le seguenti formalità:

➤ **immobili in Oristano (OR) e Cabras (OR):**

- 1) **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 28/11/2011, Reg. Part. 5024 Reg.

- Gen. 6924 Pubblico Ufficiale CABIDDU PIERLUISA
Repertorio 33916/14823 del 23/11/2011 – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
Immobili siti in ORISTANO (OR)
- 2) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/11/2011, Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 6927
Pubblico Ufficiale CABIDDU PIERLUISA
Repertorio 33917/14824 del 23/11/2011 – ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO (OR)
SOGGETTO VENDITORE
- 3) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/11/2011, Reg. Part. 5028 Reg. Gen. 6928
Pubblico Ufficiale CABIDDU PIERLUISA
Repertorio 33917/14824 del 23/11/2011 – ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO (OR)
SOGGETTO VENDITORE
- 4) **ISCRIZIONE CONTRO** del 12/10/2016, Reg. Part. 542 Reg. Gen. 5808
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 363/2016 del 10/10/2016 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CABRAS (OR), ORISTANO (OR)
SOGGETTO DEBITORE
- 5) **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/11/2017, Reg. Part. 665 Reg. Gen. 6425
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
Repertorio 195 del 08/05/2017 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CABRAS (OR), ORISTANO (OR)
SOGGETTO DEBITORE
- 6) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/10/2020, Reg. Part. 4111 Reg. Gen. 5206
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO
Repertorio 533/2020 del 21/09/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CABRAS (OR), ORISTANO (OR)

➤ **immobili in Bosa (NU):**

- 7) **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 08/08/2011, Reg. Part. 5911 Reg. Gen. 8453
Pubblico Ufficiale CABONI CARLA
Repertorio 1268/948 del 28/07/2011 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in BOSA (OR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
- 8) **ISCRIZIONE CONTRO** del 25/10/2016, Reg. Part. 989 Reg. Gen. 9901
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO
Repertorio 363 del 10/10/2016 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BOSA (OR)
SOGGETTO DEBITORE
- 9) **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/10/2017, Reg. Part. 1023 Reg. Gen. 9766
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
Repertorio 195 del 08/05/2017 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BOSA (OR)
SOGGETTO DEBITORE
- 10) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/10/2020, allegato AG 05, Reg. Part. 7298
Reg. Gen. 9142 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO
Repertorio 533/2020 del 21/09/2020 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BOSA (OR)

Tra le quali quelle pregiudizievoli che gravano sui beni oggetto di pignoramento sono le seguenti:

Per gli immobili siti a Oristano e Cabras: **N. 4-5-6**

Per gli immobili siti a Bosa: **N. 8-9-10**

3.2 Quesito 2

descrive, 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.);

Risposta 2

➤ **BENE 1 - Immobile F 1 Mappale 1825 Sub. 2 –Oristano (OR)**

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Oristano al Foglio 21 Particella 1793 Sub. 8 (cfr allegato CAT 01), è sito nel Comune di Oristano in Via Scirocco n. 1, composto da un appartamento e un vano cantina situati rispettivamente al piano 1° e Piano pilotis di un edificio a torre costituito da un piano pilotis e sei piani in elevazione, edificato all'interno di un lotto di forma regolare facente parte del "Piano di Zona 167 San Nicola" le cui parti non edificate attorno all'edificio, censite al Foglio 1 Particella 1825 Sub. 1 (cfr allegato CAT 05), costituiscono area condominiale.

Il lotto di terreno, sul quale è stato edificato l'edificio a torre in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento e, identificato al Catasto Terreni del Comune di Oristano al Foglio 21 Particella 1825 (cfr allegato CAT 10), confina a Nord con la Via Scirocco, ad Est con la particella 287, a Sud prevalentemente con la particella 2829, a Ovest prevalentemente con la particella 40.

La zona è caratterizzata dalla presenza di un sistema viario regolare, discreta presenza di parcheggi e zone verdi; i principali servizi sono ubicati nel raggio di circa 400 m.

Dal punto di vista strutturale l'edificio, in cui è incluso l'immobile pignorato, è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento del tipo "a cassa vuota"; i solai di calpestio e di copertura sono del tipo misto in c.a. e laterizio dell'altezza di 16 cm + 4 cm di caldana.

L'edificio, in cui è incluso l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di conservazione.

L'accesso pedonale all'immobile si ha dalla via Scirocco mediante un cancelletto (Foto 1) in lamiera zincata, varcato il quale si percorre un tratto del lato Ovest dell'area condominiale (Foto 2) mediante il quale si raggiunge il piano pilotis in cui si affaccia il portone principale d'ingresso (Foto 3) all'edificio; mediante il vano scala e ascensore (Foto 4), costituente area condominiale, si raggiunge il pianerottolo del 1° piano (Foto 5) attraverso il quale si accede all'immobile oggetto di pignoramento.

Varcando la porta si accede ad un disimpegno d'ingresso (Foto 6) mediante il quale si raggiunge il soggiorno – pranzo (Foto 7) nel quale si affaccia la cucina (Foto 8).

Dal soggiorno - pranzo, mediante un'ampia portafinestra si accede ad un balcone (Foto 9-10) che si affaccia sul lato Ovest dell'area condominiale mentre dalla cucina, mediante una portafinestra, è possibile raggiungere un secondo balcone (Foto 11-12) che si affaccia sul lato Est dell'area condominiale utilizzata per il parcheggio e accessibile dalla stessa Via Scirocco.

Dal soggiorno – pranzo mediante una porta si acceda ad un disimpegno (Foto 13) sul quale si affacciano:

- a destra: un bagno di servizio (Foto 14) dal quale mediante una portafinestra è possibile accedere al medesimo balcone accessibile anche dalla cucina; un bagno padronale (Foto 15) avente affaccio sul balcone del lato Est;
- frontalmente: una camera matrimoniale (Foto 16) e una camera singola (Foto 17);
- a sinistra: un ripostiglio (Foto 18) e una camera singola avente affaccio sul balcone del lato Ovest (Foto 19);

Al piano pilotis si trova il vano destinato a cantina (Foto 20) accessibile mediante una porta in metallica (Foto 21).

Le superfici calpestabili dei vari ambienti componenti l'appartamento ed il vano cantina sono riportati nella seguente tabella:

Ambiente	Superficie calpestabile [m²]
Ingresso	3,71
Pranzo - Soggiorno	24,00
Disimpegno	5,82
Cucina	12,29
Bagno 1	4,44
Bagno 2	5,25
Camera singola 1	10,42
Camera singola 2	12,68
Camera matrimoniale	16,70
Ripostiglio	2,09
Balcone 1	8,60
Balcone 2	6,85
Vano cantina	3,28

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza utile di 2,70 m ad eccezione del vano cantina che ha un'altezza utile di 2,00 m.

Le finiture sono al civile:

- i pavimenti del soggiorno - pranzo, della cucina, delle camere, del ripostiglio e dei disimpegni, sono costituiti da piastrelle in gres delle dimensioni di circa 30 x 30;
- il pavimento del bagno padronale e del bagno di servizio è costituito da piastrelle in gres delle dimensioni 20 x 20;
- il pavimento dei balconi da piastrelle in gres delle dimensioni di 8 x 15;
- il placcaggio della cucina e dei bagni è realizzato con piastrelle ceramiche delle dimensioni 20 x 20;
- l'intonaco è al civile per tutti gli ambienti interni e per l'esterno;
- la porta d'ingresso all'immobile è costituita da un portoncino in legno;
- gli infissi interni sono in legno tamburato con ferramenta cromata;
- gli infissi esterni sono del tipo in legno con ante battenti e vetro singolo per tutti gli ambienti ad eccezione del soggiorno – pranzo e del bagno padronale dove sono del tipo in alluminio con vetrocamera. Tutti gli infissi esterni sono dotati di tapparelle avvolgibili.

Per quanto riguarda gli impianti:

- L'impianto elettrico è del tipo al civile, sottotraccia, dotato di quadro generale con interruttori magnetotermici e frutti con placca di finitura; non sono presenti segni di modifiche e/o manomissioni;
- L'impianto idrico è del tipo sottotraccia dotato di una centralina di sezionamento (nel bagno di servizio) e linee in multistrato con acqua calda sanitaria garantita esclusivamente da un Boiler elettrico;
- L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caldaia a gasolio e radiatori in ghisa.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

➤ **BENE 2 - Immobile F 45 Mappale 1064 Sub. 11 – Cabras (OR)**

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Oristano al Foglio 45 Particella 1064 Sub. 11 (cfr allegato CAT 02), è sito nel Comune di Cabras in Corso Italia n. 221, composto da un locale commerciale con relativi cortili anteriore e posteriore, situato al piano terra di un fabbricato su due livelli (Foto 22).

Il lotto di terreno, sul quale è stato edificato l'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento e, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cabras al Foglio 45 Particella 1064 (cfr allegato CAT 11), confina a Nord in parte con la particella 1410 e in parte con la particella 1415, ad Est con la particella 391, a Sud con la particella 390, a Ovest prevalentemente con la particella 701.

La zona è caratterizzata dalla presenza di un sistema viario regolare, discreta presenza di parcheggi e zone verdi; i principali servizi sono ubicati nel raggio di circa 1000 m.

Dal punto di vista strutturale l'edificio, in cui è incluso l'immobile pignorato, è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento del tipo "a cassa vuota"; i solai di calpestio e di copertura sono del tipo misto in c.a. e laterizio dell'altezza di 16 cm + 4 cm di caldana.

L'edificio, in cui è incluso l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di conservazione.

L'accesso pedonale all'immobile si ha da Corso Italia mediante due ingressi con porte scorrevoli automatiche in alluminio (Foto 23), varcate le quali si

accede ad un unico vano *locale commerciale* (Foto 24-25-26) sul quale si affaccia un vano *disimpegno* (Foto 27-28) mediante il quale è possibile raggiungere il vano WC 1 (Foto 29) e il vano WC 2 (Foto 30-31-32). Dal locale commerciale, attraverso una porta (Foto 33) si accede ad una *tettoia* (Foto 34-35) e successivamente ad un *cortile* (Foto 35-36).

Davanti all'ingresso si trova l'area di sosta (Foto 1).

Le superfici calpestabili dei vari ambienti componenti l'appartamento ed il vano cantina sono riportati nella seguente tabella:

Ambiente	Superficie calpestabile [m²]
Locale commerciale	233,15
Disimpegno	1,63
WC 1	3,04
WC 2	6,51
Tettoia	21,93
Cortile	33,61
Area sosta	81,79

Il vano comprendente tutti gli ambienti interni ha un'altezza utile di 4,00 m con controsoffittatura a quadrotti in parte del locale commerciale disposta ad un'altezza di 3,50 m.

La tettoia ha un'altezza media di 2,20 m

Le finiture sono al civile:

- i pavimenti di tutti gli ambienti interni sono costituiti da piastrelle in gres delle dimensioni di circa 30 cm x 30 cm e su parte del locale commerciale è stato sovrapposto un rivestimento in laminato "effetto legno"; anche la pavimentazione della tettoia è costituita da piastrelle in gres delle dimensioni di circa 30 x 30 mentre quella del cortile è in cls e quella dell'area di sosta è costituita da piastrelle in cemento.
- I placcaggi dei servizi igienici sono costituiti da piastrelle in gres delle dimensioni di circa 30 cm x 30 cm.
- l'intonaco è al civile per tutti gli ambienti interni e per l'esterno;

- le porte d'ingresso all'immobile sono in alluminio con vetro singolo;
- gli infissi interni sono in legno tamburato con ferramenta cromata;
- gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con ante battenti e vetro singolo e in corrispondenza degli ingressi principali sono dotati di serrande avvolgibili in lamiera zincata.

Per quanto riguarda gli impianti:

- L'impianto elettrico è del tipo al civile, in parte sottotraccia e in parte con canalette esterne, dotato di quadro generale con interruttori magnetotermici e frutti con placca di finitura; non sono presenti segni di modifiche e/o manomissioni;
- L'impianto idrico è del tipo sottotraccia dotato di una centralina di sezionamento e linee in rame;
- L'impianto di riscaldamento è assente.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

➤ **BENE 3 - Immobile F 32 Mappale 1392 Sub. 13, 7 – Bosa (NU)**

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Bosa al Foglio 45 Particella 1392 Sub. 13-7 (cfr allegato CAT 03-04), è sito nel Comune di Bosa in Via Antine Nivola n. 39, composto da un appartamento (Sub. 13) e un' autorimessa (Sub. 7) situati rispettivamente al piano terra e piano primo di un edificio (Foto 37) costituito da n. 3 piani fuori terra, edificato all'interno di un lotto di forma irregolare facente parte del "Piano di lottizzazione "Sa Molina – Terridi" lotti 107-108-109 le cui parti non edificate attorno all'edificio, costituiscono area condominiale.

Il lotto di terreno, sul quale è stato edificato l'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento e, identificato al Catasto Terreni del Comune di Bosa al Foglio 32 Particella 1392 (cfr allegato CAT 12), confina a Nord in parte con la particella 435 e 1021, ad Est con la Via Antine Nivola, a Sud con la particella 1514, a Ovest con le seguenti particelle: 1334-1337-1440-1441-1331.

La zona è caratterizzata dalla presenza di un sistema viario regolare, discreta presenza di parcheggi e zone verdi; i principali servizi sono ubicati nel raggio di circa 1800 m.

Dal punto di vista strutturale l'edificio, in cui è incluso l'immobile pignorato, è costituito da una struttura verticale in muratura portante e pilastri in c.a. e da una struttura orizzontale e inclinata costituita da solai in travetti e pignatte in laterizio dello spessore di 16 cm + 4 cm di caldana.

L'edificio, in cui è incluso l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in ottimo stato di conservazione.

L'accesso pedonale all'immobile si ha dalla via Antine Nivola n. 39 mediante un cancelletto (Foto 38) in lamiera zincata, varcato il quale si percorre un tratto del lato Est dell'area condominiale (Foto 39) sulla quale si trova la scala di accesso mediante la quale si raggiunge il pianerottolo (Foto 40) del piano primo in cui si affaccia il portone principale d'ingresso (Foto 41) attraverso il quale si accede all'immobile oggetto di pignoramento.

Varcando la porta si accede al vano ingresso – soggiorno - pranzo (Foto 42-43-44) mediante il quale si raggiunge il disimpegno (Foto 45) nel quale si affacciano:

- A destra una camera singola (Foto 46-47-48-49) e una camera matrimoniale (Foto 50-51-52)
- Frontalmente il bagno (Foto 53-54-55)

Dai vani *ingresso – soggiorno – pranzo, camera singola e camera matrimoniale*, mediante le rispettive portefinestre si accede ad una veranda (Foto 56-57) che si affaccia sul lato Ovest dell'area condominiale accessibile dalla stessa Via Antina Nivola.

Al piano terra si trova l'autorimessa (Foto 58-59-60-61) all'interno della quale è stato ricavato un bagno (Foto 62-63) e un disimpegno (Foto 64).

Le superfici calpestabili dei vari ambienti componenti l'appartamento e l'autorimessa sono:

	Ambiente	Superficie calpestabile [m²]
PIANO PRIMO	Ingresso – Soggiorno - Pranzo	28,50
	Disimpegno	7,90
	Camera singola	12,85
	Camera matrimoniale	14,00
	Bagno	5,16
	Veranda	20,03
PIANO TERRA	Autorimessa	19,00
	Disimpegno	3,66
	Bagno	4,25

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza utile di 2,70 m.

Le finiture sono al civile:

- i pavimenti di tutti gli ambienti sono costituiti da piastrelle in gres delle dimensioni di circa 30 cm x 30 cm;
- il placcaggio della cucina è realizzato con piastrelle ceramiche delle dimensioni 10 cm x 10 cm mentre quello dei bagni è realizzato con piastrelle ceramiche delle dimensioni 20 cm x 20 cm;
- l'intonaco è al civile per tutti gli ambienti interni e per l'esterno;
- la porta d'ingresso all'immobile è costituita da un portoncino blindato;
- gli infissi interni sono in legno tamburato con ferramenta cromata;
- gli infissi esterni sono del tipo in PVC con ante battenti e vetrocamera per tutti gli ambienti. Tutti gli infissi esterni sono dotati di persiane.

Per quanto riguarda gli impianti:

- L'impianto elettrico è del tipo al civile, sottotraccia, dotato di quadro generale con interruttori magnetotermici e frutti con placca di finitura; non sono presenti segni di modifiche e/o manomissioni;
- L'impianto idrico è del tipo sottotraccia dotato di una centralina di sezionamento e linee in multistrato con acqua calda sanitaria garantita da uno scaldino a GAS; Il bagno ricavato nell'autorimessa è dotato di boiler elettrico.

- L'impianto di riscaldamento e di tipo autonomo con pompe di calore aria – aria con split posizionati nei seguenti vani: *Ingresso-Soggiorno-Pranzo, Camera matrimoniale e Camera singola.*

Nel complesso l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione.

3.3 Quesito 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai 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;

Risposta 3

La descrizione dei beni, contenuta nell'atto di pignoramento, specifica che i beni interessati sono i seguenti:

- Immobile a uso civile abitazione distinto al NCEU al Foglio **21**, Mappale **1825**, Sub. **2**, piano 1, zona 1, cat. A/3, classe 1, vani 7, ORISTANO (OR) Sez. A VIA SCIROCCO, 1, r.c. € 451,90;
- Locale commerciale distinto al NCEU al Foglio **45**, Mappale **1064**, Sub. **11**, piano T, zona 1, cat. C/1, classe 5, 241 mq, CABRAS (OR) Sez. A CORSO ITALIA, 221, r.c. € 3.211,23;
- Immobile ad uso civile abitazione distinto al NCEU al Foglio **32**, Mappale **1392**, Sub. **13**, piano 1, cat. A/3, classe 6, vani 4,5, BOSA (NU) VIA ANTINE NIVOLA, SNC, r.c. € 244,03;
- Immobile ad uso rimessa/autorimessa distinta al NCEU al Foglio **32**, Mappale **1392**, Sub. **7**, piano T, Cat. C/6, Classe 6, 28 mq, BOSA (NU) VIA ANTINE NIVOLA, SNC, € 96,89;

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione dei beni.

3.4 Quesito 4

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

Risposta 4

Gli immobili in oggetto risultano censito al Catasto Fabbricati e le informazioni contenute nell'accatastamento ne consentono l'univoca identificazione.

3.5 Quesito 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta 5

➤ **BENE 1 - Immobile F 1 Mappale 1825 Sub. 2 –Oristano (OR)**

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto al NCEU al Foglio 21 Particella 1825 Sub 2, nel Piano Urbanistico Comunale di Oristano adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 45 in data 13.05.2010 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 34 del 18/11/2010, ricade nella sottozona "C1" - ESPANSIONE PIANIFICATA - Sono classificate zone omogenee C1 le parti del territorio interessate da piani di lottizzazione o da piani di zona, che sono stati perimetrati come "Espansioni Recenti" nel PPR, e sono interessate da espansione pianificata attuata o in fase di completamento. Sono soggetti alla normativa urbanistica previgente ed ai Piani Attuativi approvati.

➤ **BENE 2 - Immobile F 45 Mappale 1064 Sub. 11 – Cabras (OR)**

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto al NCEU al Foglio 45 Particella 1064 Sub 11, nel Piano di Fabbricazione del Comune di Cabras, ricade nella sottozona B3 – COMPLETAMENTO ESTERNO. La zona interessa gli isolati di recente formazione di Cabras e Solanas, in parte già definiti negli allineamenti stradali, nei quali è in atto una edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali per tipologia di impianto cittadino.

In base alla densità edificatoria media della zona e alla constatata esistenza

di superfici destinate o da destinare alla sosta ed al verde pubblico ed alle attrezzature di interesse generale, si prescrive:

- Indice di fabbricabilità fondiario: 2,66 mc/mq
- Indice di copertura non superiore a 0,5 mq/mq
- Altezza massima: massimo 14 m, condizionata dal distacco esistentee realizzabile tra gli edifici;
- Numero massimo di piani: 4 fuori terra
- Distacco tra gli edifici: minimo mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito è possibile conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti.

Per i lotti che si sviluppano su un fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nell'impossibilità di costruire in aderenza o di adottare altre soluzioni tramite accorpamenti di più proprietà, può essere consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni di leggi vigenti e nel rispetto delle disposizioni di leggi vigenti e nel rispetto delle norme fissate al riguardo dal Codice Civile (art. 5 D.P.G.R. n. 9743-271 del 1.8.1977 e punto H della circolare dell'Assessore Enti Locali, Finanze e Urbanistica del 20.3.1978).

Superficie minima del lotto: non vi è limitazione di superficie minima trattandosi di casi riguardanti i settori dotati di urbanizzazione primaria.

All'interno dei lotti non sono consentite costruzioni accessorie se non risolte architettonicamente con l'impianto edilizio principale; in tal caso devono tuttavia rientrare nell'indice di fabbricabilità fondiario previsto in funzione della sistemazione della zona; non possono superare l'altezza di mt. 2,50 interna, ma possono essere adiacenti al confine del lotto.

Sempre all'interno del lotto è necessario riservare una superficie per la sosta privata pari a 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

Nelle zone non ancora totalmente edificate od in quelle in cui esistono o vengono rese disponibili, con accorpamenti o demolizioni, superfici non superiori a mq. 5.000 e comunque non inferiori, ai fini della dotazione minima degli standards, a mq. 4.000, in modo da rendere possibile il reperimento delle necessarie aree per la sosta, servizi e verde pubblico, si prescrivono

obbligatoriamente interventi coordinati tra i vari proprietari, da convenzioni con lo stesso procedimento delle lottizzazioni.

In tali casi sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Indice massimo di edificabilità territoriale: 2,7 mc/mq
- Superficie minima per spazi pubblici attrezzati: 24,3 %
- Superfici per parcheggi: 6,75 %
- Superficie edificabile: 53,95%
- Superficie viabilità: 15%
- Indice massimo di fabbricabilità fondiario:
 - a) Per residenze e servizi connessi: 4,50 mc/mq
 - b) Per attrezzature e servizi: 1,11 mc/mq

Le superfici da destinarsi a parcheggio da considerarsi in aggiunta alla quantità di 1 mq ogni 20 mc di costruzione prescritti dall'art. 18 della Legge n. 765.

- Distacco tra gli edifici: minimo assoluto di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti; mt 8,00 tra pareti cieche;
- Distacco dai confini: 0,5 volte l'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di mt. 5,00 per pareti finestrate, a mt. 4,00 per pareti cieche.

➤ **BENE 3 - Immobile F 32 Mappale 1392 Sub. 13, 7 – Bosa (NU)**

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto al NCEU al Foglio 32 Particella 1392 Sub 13-7, nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Bosa, ricade nella sottozona Ca – Espansione alberghiera.

La zona è destinata ad accogliere iniziative turistiche ed attrezzature ricettive alberghiere e i servizi ad esse connesse ed interessa alcune zone urbane, situate in luoghi particolarmente idonei ad accogliere iniziative turistiche.

Nella zona è altresì possibile localizzare abitazioni collettive così come identificate al precedente art.7 comma 39, con la sola esclusione degli edifici carcerari.

Per ognuna di esse è indispensabile redigere, ad ulteriore verifica di quello generale redatto nel PUC, uno studio di compatibilità paesistico - ambientale ed un piano attuativo, da convenzionare nei modi previsti per le lottizzazioni.

In ogni caso devono essere rispettate le seguenti norme esecutive

- garantire la viabilità pubblica di accesso al lotto edificabile;
- non superare l'indice territoriale di 1.00 mc/mq;
- destinare alle aree di pertinenza (verde, verde attrezzato, parcheggi) non edificate almeno il 50% del lotto, di cui la metà ad uso pubblico; in ogni caso il piano attuativo dovrà prevedere una cessione per servizi non inferiore a mq.20 per ogni 100 mc di volumetria;
- prevedere tipologie che si inseriscano in modo armonico nel territorio circostante senza pregiudizio per quanto concerne soprattutto le altezze che comunque non possono superare il valore massimo di 7,50 mt.
- garantire idonee aree per la sosta privata in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di calpestio degli interventi alberghieri.

L'ambito minimo di intervento è stabilito in 1 Ha.

8) - Piano Particolareggiato Sa Molina Terridi (D.D. EE.LL. Finanze ed Urbanistica 1035/U del 18/7/1985).

In questo ambito ricadono le aree oggetto del vigente P.P. di Sa Molina Terridi in fase di avanzato completamento.

Gli interventi così come previsto dalle normative del P.P. sono attuabili con concessione edilizia diretta e piani di utilizzazione secondo i comparti di piano e le indicazioni di cui all'art.7/8 delle norme di attuazione del P.P.

L'indice territoriale max è di 0,9 mc/mq.

In detto piano sono previsti interventi per edilizia residenziale pubblica nella misura stabilita dalle Norme di Attuazione del P.P. e pari a 57.149 mc pari a circa il 23% del volume totale.

Poiché tale quantità è oramai esaurita è possibile incrementare tale quota di volumetria in aggiunta a quella totale prevista complessivamente attraverso l'utilizzo di un indice territoriale di 0, 1 mc/mq.

Per la realizzazione di questa volumetria si potrà superare l'indice fondiario medio di 2,3 mc/mq sino ad un massimo di 3 mc/mq.

Le aree per servizi pubblici per i nuovi abitanti insediabili sulla base dello standard di 100 mc/mq. sono già disponibili all'interno del P.P. che dispone

attualmente di uno standard di 23,4 mq/ab.

Infatti la sua volumetria imputabile alle residenze aumenterà a circa 27.000 mc per 270 abitanti che porterà tale standard a 20,50 mq/ab.

Rimangono valide tutte le altre norme previste nel P.P.

3.6 Quesito 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – 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;

Risposta 6**➤ BENE 1 - Immobile F 1 Mappale 1825 Sub. 2 –Oristano (OR)**

Per l'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Oristano, sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia Prot. 3247 UT/9534, Pratica 3518 rilasciata in data 22/10/1979 (allegato AM 22) a _____ (_____) con la quale si autorizzavano i lavori di costruzione di un edificio a torre – Lotto n. 9 piano di zona “S. Nicola”.
- Concessione Edilizia n. 226/81, Pratica Edilizia n. 1463, Prot. 3247 UT/9534 rilasciata in data 31/10/1981 (allegato AM 23) al sig. _____ con la quale si autorizzavano i lavori di costruzione edificio Soci Cooperativa _____ nel Piano di Zona S. Nicola – Oristano.
- Concessione Edilizia n. 257/83, Pratica Edilizia n. 255/83, Protocollo n. 4195 UT/12795 Gen. Rilasciata in data 08/11/1983 (allegato AM 24) al sig. _____ con la quale si autorizzavano i lavori di costruzione di un fabbricato per 18 alloggi – Piano di Zona S. Nicola - Oristano

La dichiarazione di abitabilità e agibilità dell'intero edificio è stata rilasciata in data 20/11/1984 (allegato AM 25).

Dal confronto tra i titoli abilitativi sopraindicati e lo stato rilevato (allegato AM 31) si desume la conformità ai titoli edilizi dell'immobile oggetto di pignoramento.

➤ BENE 2 - Immobile F 45 Mappale 1064 Sub. 11 – Cabras (OR)

Per l'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cabras, sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 77/73, rilasciata in data 13/04/1974 (allegato AM 12) al sig. _____ con la quale si autorizzava la costruzione di un edificio per abitazione civile e magazzini.

- Concessione Edilizia – Variante in corso d'opera alla C.E. n. 77/73 del 13/04/1984 – Pratica n. 30/84, Prot. N. 2050, Anno 1984 (allegato AM 13) rilasciata in data 07/05/1984 al sig. _____ con la quale si autorizzavano i lavori in corso d'opera per parziale modifica di destinazione d'uso e ristrutturazione interna di parte di magazzino da adibire a “spaccio carni”.
- Concessione Edilizia - Pratica n. 42/95, Prot. n. 385, Anno 1995 (allegato AM 15) rilasciata in data 27/11/1995 al sig. _____ con la quale si autorizzavano i lavori di mutamento di destinazione d'uso da locale agricolo a macelleria e da magazzino a locale commerciale.

La licenza di abitabilità e usabilità dell'immobile in oggetto è stata rilasciata in data 03/07/1996 (allegato AM 16).

Dal confronto tra i titoli abilitativi sopraindicati e lo stato rilevato (allegato AM 32) si desumono le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione interna dei vani destinati a disimpegno e WC;
- 2) Realizzazione di una tettoia nel cortile posteriore.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata mediante accertamento di conformità di cui all'art. 16 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e s.m.i. mentre la difformità di cui al punto 2) non può essere oggetto di accertamento di conformità in quanto non verrebbe rispettato il rapporto di copertura, pertanto la tettoia realizzata dev'essere demolita.

➤ **BENE 3 - Immobile F 32 Mappale 1392 Sub. 13, 7 – Bosa (NU)**

Per l'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Bosa, sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 21 del 07/04/2008, Prot. n. 13954, Prat. n. 118/05, allegato AM 18, rilasciata a

_____ con la quale si autorizzava la costruzione di uno stabile composto da n. 8 unità immobiliari sull'area distinta in Catasto

Terreni del Comune al F. n. 32 Mapp. N. 1022,1023,1024 della superficie complessiva di mq. 711 (lotti n. 109,108,107) posto in Bosa Loc. Terridi.

- Autorizzazione n. 179 Anno 2008 Prot. n. 10204, allegato AM 19, rilasciata

il 16/10/2008 con la quale si autorizzavano i lavori relativi a variante di diversa distribuzione degli spazi interni di uno stabile composto da n. 5 unità immobiliari, in corso di costruzione in Bosa in località "Terridi", all'interno del piano di lottizzazione "Sa Molina – Terridi, lotti n. 104-105-106, distinti al Catasto al Foglio 32, Mappali 1018-1019 e 1020, della superficie complessiva di mq. 750, di cui alla concessione edilizia n. 26 del 12.05.2006 e autorizzazione di variante interna n. 119 Prot. n. 8163 del 27.07.2007, ed il secondo stabile (CORPO B) è composto da n. 8 unità immobiliari, in corso di costruzione in Bosa in località "Terridi", all'interno del piano di lottizzazione "Sa Molina – Terridi", lotti n. 109-108-107, distinti in Catasto al Foglio 32, Mappali 1022-1023-1024, della superficie complessiva di mq. 711 di cui alla concessione edilizia n. 21 del 07/04/2008.

- Autorizzazione n. 54, Anno 2010, Prot. 7928, allegato AM 20, rilasciata a

il 04/08/2010 con la quale si autorizzavano i lavori per variante di diversa distribuzione degli spazi interni di uno stabile composto da n. 8 unità immobiliari, in corso di costruzione in Bosa in Località "Terridi", all'interno del piano di lottizzazione "Sa Molina – Terridi", lotti n. 109-108-107, distinti in Catasto al Foglio 32, Mappali 1022-1023-1024, della superficie complessiva di mq. 711 di cui alla concessione edilizia n. 21 del 07/04/2008.

Dal confronto tra i titoli abilitativi sopraindicati e lo stato rilevato (allegato AM 33) si desumono le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione interna del vano autorimessa nel quale è stato realizzato un disimpegno e un bagno.

La difformità di cui al punto 1) può essere sanata mediante accertamento di conformità di cui all'art. 16 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e s.m.i.

3.7 Quesito 7

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

Risposta 7

➤ **BENE 1 - Immobile F 1 Mappale 1825 Sub. 2 –Oristano (OR)**

L'immobile per la sua conformazione non può essere frazionato, pertanto, è giustificabile la vendita in un solo lotto.

➤ **BENE 2 - Immobile F 45 Mappale 1064 Sub. 11 – Cabras (OR)**

L'immobile per la sua conformazione non può essere frazionato, pertanto, è giustificabile la vendita in un solo lotto.

➤ **BENE 3 - Immobile F 32 Mappale 1392 Sub. 13, 7 – Bosa (NU)**

L'immobile per la sua conformazione non può essere frazionato, pertanto, è giustificabile la vendita in un solo lotto.

3.8 Quesito 8

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

alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Risposta 8

➤ **BENE 1 - Immobile F 1 Mappale 1825 Sub. 2 –Oristano (OR)**

L'immobile è stato pignorato a

per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni e in relazione alla conformazione non può essere diviso in natura.

➤ **BENE 2 - Immobile F 45 Mappale 1064 Sub. 11 – Cabras (OR)**

L'immobile è stato pignorato a

per la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione legale dei beni e in relazione alla conformazione non può essere diviso in natura.

➤ **BENE 3 - Immobile F 32 Mappale 1392 Sub. 13, 7 – Bosa (NU)**

L'immobile è stato pignorato a

per la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione legale dei beni e in relazione alla conformazione non può essere diviso in natura.

3.9 Quesito 9

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

Risposta 9**➤ BENE 1 - Immobile F 1 Mappale 1825 Sub. 2 –Oristano (OR)**

L'immobile in oggetto risulta occupato da

aventi diritto di proprietà superficiale per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni. L'immobile costituisce l'abitazione principale degli esecutati.

Non risultano contratti di locazione.

➤ BENE 2 - Immobile F 45 Mappale 1064 Sub. 11 – Cabras (OR)

L'immobile in oggetto risulta libero e

hanno il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Non risultano contratti di locazione.

➤ BENE 3 - Immobile F 32 Mappale 1392 Sub. 13, 7 – Bosa (NU)

L'immobile in oggetto è di proprietà

per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile in oggetto risulta occupato da nonostante il contratto di locazione sia scaduto il 31/10/2019 (allegato AG 01).

3.10 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;

Risposta 10**➤ BENE 1 - Immobile F 1 Mappale 1825 Sub. 2 –Oristano (OR)**

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

➤ BENE 2 - Immobile F 45 Mappale 1064 Sub. 11 – Cabras (OR)

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

➤ BENE 3 - Immobile F 32 Mappale 1392 Sub. 13, 7 – Bosa (NU)

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

3.11 Quesito 11

indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta 11

➤ **BENE 1 - Immobile F 1 Mappale 1825 Sub. 2 –Oristano (OR)**

L'area su cui insiste l'edificio al cui interno si trova l'immobile oggetto di pignoramento, fu destinata ad Edilizia Residenziale ed, inoltre, venne concessa dal Comune di Oristano con il diritto di superficie

Successivamente, la cooperativa assegnò per l'immobile oggetto di perizia il diritto di superficie per la quota di 1/2 ciascuno al sig. _____ e

_____ in virtù di atto a rogito del notaio CABIDDU PIERLUISA del 20/07/1989 Rep. 4257, trascritto a Oristano presso Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano al Reg. Gen. 4184 e al Reg. Part. 3204 del 11.09.1989.

In applicazione di quanto previsto dalla Legge 448/98, art. 31, comma 48 e dalla Delib. C.C. Oristano n. 12 del 14/02/2017, il corrispettivo dovuto per la

trasformazione in diritto di proprietà dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica edificato in diritto di superficie nel Piano di Zona "San Nicola", identificato al catasto fabbricati al Fg. 21, mapp. 1825, sub. 2, è pari a € 5.358,44, ridotto a € 5.000,00 in applicazione dell'art. 22 bis della Legge 108/2021, in quanto avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq, allegato AM 34.

Il corrispettivo per la rimozione del vincolo di prezzo massimo di cessione dello stesso immobile, in applicazione della Legge 448/98, comma 49, art. 31, della Legge 14/2012, art. 29, della Legge 865/71, art. 35 e delle delibere C.C. n. 12 del 14/02/2017 e G.M. n. 20 del 12/02/2021 di recepimento del regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151, è fissato in € 800,00, allegato AM 34.

Non sono presenti vincoli di altra natura.

➤ **BENE 2 - Immobile F 45 Mappale 1064 Sub. 11 – Cabras (OR)**

Dalle verifiche effettuate sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità o usi civici.

Sono altresì inesistenti vincoli o oneri di natura condominiale.

➤ **BENE 3 - Immobile F 32 Mappale 1392 Sub. 13, 7 – Bosa (NU)**

Dalle verifiche effettuate sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità o usi civici.

Sono altresì inesistenti vincoli o oneri di natura condominiale.

3.12 Quesito 12

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

procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nel limite di 9 anni dalla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Risposta 12

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare; per questa valutazione, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene.

Il valore venale è quello che il bene assume nel mercato e a tal fine sono state svolte le opportune indagini di mercato attraverso le seguenti fonti:

- Dati storici recenti desunti direttamente da transazioni, aste, atti pubblici di compravendita, perizie di stima, pareri di congruità dell'Agenzia del Territorio, etc;
- Interviste ad enti e ad operatori immobiliari specializzati;
- Offerte di vendita di immobili desunte da quotidiani o altre pubblicazioni, da siti internet, etc;
- Listini editi da operatori specializzati fra i quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Agenzia del Territorio, i "Quaderni di Economia Immobiliare" editi da Tecnoborsa, la rivista "il consulente immobiliare" del "il sole 24 ore, etc.

Il parametro ricercato è stato il prezzo a mq di superficie lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nei Comuni di Oristano, Cabras e Bosa per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Per superficie lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alle mezzerie delle pareti confinanti con altre proprietà.

Il valore medio trovato, per fabbricati con caratteristiche analoghe sono:

- **1.400,00 €/mq** di superficie commerciale per l'immobile sito a **Oristano**;
- **1.090,00 €/mq** di superficie commerciale per l'immobile sito a **Cabras**;
- **1.500,00 €/mq** di superficie commerciale per l'immobile sito a **Bosa**.

➤ **BENE 1 - Immobile F 1 Mappale 1825 Sub. 2 -Oristano (OR)**

La superficie commerciale è rappresentata dalla seguente tabella:

Ambiente	Superficie lorda [mq]	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	114,66	1	114,66
Balcone 1	9,67	0,35	3,38
Balcone 2	7,91	0,35	2,77
Cantina	3,74	0,50	1,87
TOTALE (quota 1/1)			122,68

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE(quota 1/1) = (1400 €/mq x 122,68 mq) = € 171.752,00

A tale valore occorre detrarre il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli, come riportato nella seguente tabella:

VALORE DI MERCATO	Immobile	€ 171.752,00
SPESE	Corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà	- € 5.000,00
	Corrispettivo per la rimozione dei vincoli	- € 800,00
TOTALE STIMA		€ 165.952,00

Pertanto, il valore di stima dell'immobile, sottratte le suddette spese, sarà pari a **€ 165.952,00 (centosessantacinquemilanovecentocinquantadue/00 euro)**

➤ **BENE 2 - Immobile F 45 Mappale 1064 Sub. 11 – Cabras (OR)**

La superficie commerciale è rappresentata dalla seguente tabella:

Ambiente	Superficie lorda [mq]	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale [mq]
Locale commerciale	264,59	1	264,59
Area di sosta	83,77	0,10	8,38
Cortile + Tettoia (da demolire)	62,08	0,10	6,21
TOTALE (quota 1/1)			279,18

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE(quota 1/1) = (1090 €/mq x 279,18 mq) = € 304.306,20.

A tale valore occorre detrarre il corrispettivo per le spese necessarie per gli oneri di ablazione relativi alle opere eseguite senza autorizzazione, le relative demolizioni, e le pratiche di accertamento di conformità come riportato nella seguente tabella:

VALORE DI MERCATO	Immobile	€ 304.306,20
	Oneri di ablazione	- € 500,00
	Opere di demolizione	- € 2.000,00
	Pratiche per accertamento di conformità	- € 1.000,00
TOTALE STIMA		€ 300.806,20

Pertanto, il valore di stima dell'immobile, sottratte le suddette spese, sarà pari a **€ 300.806,00 (trecentomilaottocentosei/20 euro)**

➤ **BENE 3 - Immobile F 32 Mappale 1392 Sub. 13, 7 – Bosa (NU)**

La superficie commerciale è rappresentata dalla seguente tabella:

Ambiente	Superficie lorda [mq]	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	80,33	1	80,33
Veranda	21,78	0,35	7,62
Autorimessa	32,50	0,50	16,25
TOTALE (quota 1/1)			104,20

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE(quota 1/1) = (1500 €/mq x 104,20 mq) = € 156.300,00.

A tale valore occorre detrarre il corrispettivo per le spese necessarie per gli oneri di oblazione relativi alle opere eseguite senza autorizzazione, e le pratiche di accertamento di conformità come riportato nella seguente tabella:

VALORE DI MERCATO	Immobile	€ 156.300,00
	Oneri di ablazione	- € 500,00
	Pratiche per accertamento di conformità	- € 1500,00
TOTALE STIMA		€ 154.300,00

Pertanto, il valore di stima dell'immobile, sottratte le suddette spese, sarà pari a **€ 154.300,00 (centocinquantaquattromilatrecento/00 euro)**

3.13 Quesito 13

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

Risposta 13

- **BENE 1 - Immobile F 1 Mappale 1825 Sub. 2 –Oristano (OR)**

L'immobile pignorato non risulta costruito su mappali non pignorati.

- **BENE 2 - Immobile F 45 Mappale 1064 Sub. 11 – Cabras (OR)**

L'immobile pignorato non risulta costruito su mappali non pignorati.

➤ **BENE 3 - Immobile F 32 Mappale 1392 Sub. 13, 7 – Bosa (NU)**

L'immobile pignorato non risulta costruito su mappali non pignorati.

4. CONCLUSIONI

In conclusione per quanto esaminato, accertato, rilevato e descritto, il sottoscritto perito estimatore deduce, che è preferibile vendere gli immobili in n. 3 lotti corrispondenti rispettivamente a n. 3 beni, e che il più probabile valore di mercato è il seguente:

LOTTO 1						
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Sub	Quota	Valore [€]
Fabbricato	Oristano	21	1825	2	1/1	165.952,00
STIMA COMPLESSIVA						165.952,00

LOTTO 2						
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Sub	Quota	Valore [€]
Fabbricato	Cabras	45	1064	11	1/1	300.806,20
STIMA COMPLESSIVA						300.806,20

LOTTO 3						
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Sub	Quota	Valore [€]
Fabbricato	Cabras	45	1392	13-7	1/1	154.300,00
STIMA COMPLESSIVA						154.300,00

La presente relazione ed i relativi allegati vengono depositati con modalità telematica, ai sensi dell'art. 16 – bis, commi 1 e 2, della legge 24 dicembre 2012, n. 228.

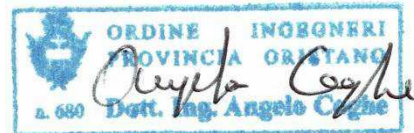
Ai creditori procedenti e al debitore verrà inviata entro i termini previsti, copia dell'elaborato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

Viene presentato inoltre in triplice copia allegata alla presente la descrizione del bene, capitoli 5 e 6, con gli elementi di cui al quesito 1.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente svolto il mandato ricevuto e rimango a completa disposizione della S.V. per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari.

Zeddiani, 20 settembre 2021

Il C.T.U.
Ing. Angelo Coghe



5. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

Esecuzione Immobiliare n. 47/2020 R.ES.	
Promossa da	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ARBOREA SOC. COOP.
Nei confronti di	
G.E.	Dott.ssa Paola Bussu
Custode Giudiziario	
C.T.U	Ing. Angelo Coghe- Via XXIV Maggio 56 Zeddiani (OR) ingangelocoghe@gmail.com angelo.coghe@ingpec.eu
Recapito	
Recapito	3294659398

Lotto n°	1(uno)	Prezzo base d'asta	165.952,00 €	(centosessantacinquemilanovecentocinquantadue/00 euro)
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona
Oristano		OR	Via Scirocco n. 1	C1

Diritti:

Proprietà superficaria	X	quota	1/1
Comproprietari		quota	
Nuda proprietà		quota	
Usufrutto		quota	
Altro		quota	

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Casa a schiera	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	

Magazzino	
Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Cantina	X
Servitù	
Altro	

Dati catastali: CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	1825	2	A/3	1	7 vani	Totale: 120 m ² Totale escluse aree scoperte: 115	€ 451,90

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Catastale	Appartamento 120 mq ;						
Superfici pertinenze							
Anno di costruzione	1981 -1984	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Stato dell'immobile	Occupato	X	Libero	Locato	Altro		
Legge 47/85 e successive	Immobile edificato con: - Concessione Edilizia Prot. 3247 IIT/9534, Pratica 3518 rilasciata in data 22/10/1979 a						

	- Concessione Edilizia n. 226/81, Pratica Edilizia n. 1463, Prof. 3247 UT/9534 rilasciata in data 31/10/1981al . - Concessione Edilizia n. 257/83, Pratica Edilizia n. 255/83, Protocollo n. 4195 UT/12795 Gen. Rilasciata in data 08/11/1983 al . Non sono presenti opere non autorizzate.
Vendite successive al pignoramento:	Non presenti
Altri dati	

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

	Reg. Part	Reg. Gen.	Data
Iscrizione contro	542	5808	12/10/2016
Iscrizione contro	561	5506	03/10/2017
Iscrizione contro	665	6425	16/11/2017
Trascrizione contro	4111	5206	12/10/2020
Lotto n°	2(due)	Prezzo base d'asta	300.806,20€ (trecentomilaottocentosei/20 euro)
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
Cabras	OR	Corso Italia, 221	B3

Diritti:

	X	quota	1/1
Proprietà	X	quota	1/1
Comproprietari		quota	
Nuda proprietà		quota	
Usufrutto		quota	
Altro		quota	

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Casa a schiera	
Ufficio	
Negozi	X
Laboratorio	

Magazzino	
Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Cantina	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	1064	11	C/1	5	241 mq	Totale: 283 m²	€ 3.211,23

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Catastale	Locale commerciale 283 mq ;						
Superfici pertinenze							
Anno di costruzione	1974	Anno di ultima ristrutturazione				1995	
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Stato dell'immobile	Occupato	Libero	X	Locato	Altro		

Legge 47/85 e successive	- Concessione Edilizia n. 77/73, rilasciata in data 13/04/1974 al sig. _____ con la quale si autorizzava la costruzione di un edificio per abitazione civile e magazzini. - Concessione Edilizia – Variante in corso d'opera alla C.E. n. 77/73 del 13/04/1984 – Pratica n. 30/84, Prof. N. 2050, Anno 1984 rilasciata in data 07/05/1984 al _____ - Concessione Edilizia - Pratica n. 42/95, Prof. n. 385, Anno 1995 rilasciata in data 27/11/1995 al sig. _____ Sono presenti opere difformi dai titoli eamizi che in parte possono essere sanate mediante accertamento di conformità di cui all'art. 16 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e s.m.i. mentre in parte devono essere demolite.
Vendite successive al pignoramento:	Non presenti
Altri dati	

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

	Reg. Part	Reg. Gen.	Data
Iscrizione contro	542	5808	12/10/2016
Iscrizione contro	561	5506	03/10/2017
Iscrizione contro	665	6425	16/11/2017
Trascrizione contro	4111	5206	12/10/2020

Lotto n°	3(tre)	Prezzo base d'asta	154.300,00€	(centocinquantaquattromilatrecento/00 euro)
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona
Bosa		OR	Via Antine Nivola	Ca

Diritti:

Proprietà	X	quota	1/1	
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Casa a schiera	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	

Magazzino	
Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	X
Cantina	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
32	1392	13	A/3	6	4,5 vani	Totale: 88 m2 Totale escluse aree scoperte: 81	€ 244,03
32	1392	7	C/6	6	28 mq	Totale: 32 m2	€ 96,89

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Catastale	Appartamento: 88 mq ;
----------------------	-----------------------

Superfici pertinenze	Autorimessa: 32 mq							
Anno di costruzione	2008-2010	Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo	X	buono		sufficiente		Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono		sufficiente		Scarso	pessimo
Stato dell'immobile	Occupato	X	Libero		Locato		Altro	
Legge 47/85 e successive	<p>- Concessione Edilizia n. 21 del 07/04/2008, Prot. n. 13954, Prat. n. 118/05, rilasciata a</p> <p>- Autorizzazione n. 179 Anno 2008 Prot. n. 10204 rilasciata a</p> <p>- Autorizzazione n. 5^a anno 2010, Prot. 7928 rilasciata a</p> <p>32 il 04/08/2010.</p>							
Vendite successive al pignoramento:	Non presenti							
Altri dati								

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

	Reg. Part	Reg. Gen.	Data
Trascrizione a favore	5911	8453	08/08/2011
Iscrizione contro	989	9901	25/10/2016
Iscrizione contro	1023	9766	05/10/2017
Trascrizione contro	7298	9142	21/10/2020

6. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO 1 – (uno)

Immobile sito nell'abitato del Comune di Oristano (OR) in Via Scirocco n. 1., piano T-1°.

Esecuzione immobiliare n. 47/2020 promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ARBOREA SOC. COOP. contro (

Proprietà: superficiaria quota 1/1.

Identificazione catastale: N.C.E.U Comune di Oristano Foglio 21 Particella 1825 Sub 2, Zona cens. 1, Categoria A/3 di Classe 1 e Consistenza di 7 vani con una Rendita di 451,90 €, piano T-1°.

Destinazione urbanistica: Sottozona "C1" - ESPANSIONE PIANIFICATA.

PREZZO BASE D'ASTA: **165.952,00 €**
(centosessantacinquemilanovecentocinquantadue/00 euro).

LOTTO 2 – (due)

Immobile sito nell'abitato del Comune di Cabras (OR) in Corso Italia n. 221., piano T.

Esecuzione immobiliare n. 47/2020 promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ARBOREA SOC. COOP. contro (

Proprietà: quota 1/1.

Identificazione catastale: N.C.E.U Comune di Oristano Foglio 45 Particella 1064 Sub 11, Zona cens. 1, Categoria C/1 di Classe 5 e Consistenza di 241 mq con una Rendita di 3.211,23 €, piano T.

Destinazione urbanistica: Sottozona "B3" – COMPLETAMENTO ESTERNO.

PREZZO BASE D'ASTA: **300.806,20 € (trecentomilaottocentosei/20 euro).**

LOTTO 3 – (tre)

Immobile sito nell'abitato del Comune di Bosa (OR) in Via Antine Nivola, piano T-1°.

Esecuzione immobiliare n. 47/2020 promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ARBOREA SOC. COOP. contro

Proprietà: quota 1/1.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U Comune di Oristano Foglio 32 Particella 1392 Sub 13, Categoria A/3 di Classe 6 e Consistenza di 4,5 vani con una Rendita di 244,03 €, piano 1°.
- N.C.E.U Comune di Bosa Foglio 32 Particella 1392 Sub 7, Categoria C/6 di Classe 6 e Consistenza di 28 mq con una Rendita di 96,89 €, piano T.

Destinazione urbanistica: Sottozona "Ca" – Espansione alberghiera.

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 154.300,00 (centocinquantaquattromilatrecento/00 euro)**

7. ALLEGATI

Allegati Catastali

Allegato CAT 01: Planimetria C.F. Foglio 21 Particella 1825 (ex 606) Sub 2 – Oristano (OR) (pagg. 1)

Allegato CAT 02: Planimetria C.F. Foglio 45 Particella 1064 Sub 11 – Cabras (OR) (pagg. 1)

Allegato CAT 03: Planimetria C.F. Foglio 32 Particella 1392 Sub 13 – Bosa (NU) (pagg. 1)

Allegato CAT 04: Planimetria C.F. Foglio 32 Particella 1392 Sub 7 – Bosa (NU) (pagg. 1)

Allegato CAT 05: Visura storica immobile C.F. Foglio 21 Particella 1825 Sub 1 – Oristano (OR) (pagg. 2)

Allegato CAT 06: Visura storica immobile C.F. Foglio 21 Particella 1825 Sub 2 – Oristano (OR) (pagg. 3)

Allegato CAT 07: Visura storica immobile C.F. Foglio 45 Particella 1064 Sub 11 – Cabras (OR) (pagg. 3)

Allegato CAT 08: Visura storica immobile C.F. Foglio 32 Particella 1392 Sub 7 – Bosa (NU) (pagg. 3)

Allegato CAT 09: Visura storica immobile C.F. Foglio 32 Particella 1392 Sub 13 – Bosa (NU) (pagg. 3)

Allegato CAT 10: Estratto di mappa Foglio 21 Particella 1825 – Oristano (OR) (pagg. 1)

Allegato CAT 11: Estratto di mappa Foglio 45 Particella 1064 Sub 11 – Cabras (OR) (pagg. 1)

Allegato CAT 12: Estratto di mappa Foglio 32 Particella 1392 – Bosa (NU) (pagg. 1)

Allegati Agenzia del territorio – servizio pubblicità immobiliare

Allegato AG 01: Interrogazione contratti di locazione (pagg. 4)

Allegato AG 02:

- 1) Ispezione ordinaria n. OR 10960/3 del 24/05/2021 per dati soggetto
- Direzione Provinciale di Oristano (pagg. 3)
- 2) Ispezione ordinaria n. OR 10961/3 del 24/05/2021 per dati soggetto
- Direzione Provinciale di Oristano (pagg. 2)
- 3) Ispezione ordinaria n. OR 10967/3 del 24/05/2021 per dati soggetto
- Direzione Provinciale di Nuoro (pagg. 2)
- 4) Ispezione ordinaria n. OR 10968/3 del 24/05/2021 per dati soggetto
- Direzione Provinciale di Nuoro (pagg. 2)

Allegati amministrativi

Allegato AM 01: Richiesta Ufficio Anagrafe Comune di Oristano (pagg. 3)

Allegato AM 02: Certificato residenza e stato di famiglia (pagg. 1)

Allegato AM 03: Raccomandata A/R n° A/R n° 05262863839-5 del 26/04/2021
(pagg. 3)

Allegato AM 04: Richiesta Ufficio Tecnico Comune di Oristano – Servizio Edilizia Privata - Servizio Urbanistica - Servizio SUAPE (pagg. 3)

Allegato AM 05: Richiesta Ufficio Tecnico Comune di Cabras – Servizio Edilizia Privata - Servizio Urbanistica - Servizio SUAPE (pagg. 3)

Allegato AM 06: Richiesta Ufficio Tecnico Comune di Bosa – Servizio Edilizia Privata - Servizio Urbanistica - Servizio SUAPE (pagg. 3)

Allegato AM 07: Verbale di sopralluogo del 03/05/2021 (pagg. 2)

Allegato AM 08: Verbale di sopralluogo del 07/05/2021 (pagg. 2)

Allegato AM 09: Verbale di sopralluogo del 10/05/2021 (pagg. 2)

Allegato AM 10: Richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (pagg. 3)

Allegato AM 11: Nota invio planimetrie da Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (pagg. 2)

Allegato AM 12: Concessione Edilizia n. 77/73 rilasciata il 13/04/1974 (pagg. 12)

Allegato AM 13: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 77/73 del 13/04/1974 rilasciata il 07/05/1984 (pagg. 10)

Allegato AM 14: Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 09/08/1984 (pagg. 1)

Allegato AM 15: Concessione Edilizia rilasciata il 27/11/1995 (pagg. 10)

Allegato AM 16: Licenza di abitabilità e usabilità del il 03/07/1996 (pagg. 1)

Allegato AM 17: Lettera di accompagnamento atti ricevuti del il 03/06/2021 (pagg. 2)

Allegato AM 18: Concessione Edilizia n. 21 rilasciata il 07/04/2008 (pagg. 34)

Allegato AM 19: Autorizzazione n. 179/2008 del 16/10/2008 rilasciata il 20/10/2008 (pagg. 20)

Allegato AM 20: Autorizzazione n. 54/2010 del 04/08/2010 rilasciata il 01/09/2010 (pagg. 20)

Allegato AM 21: Attivazione procedura fotocopie – Comune di Oristano (pagg. 1)

Allegato AM 22: Concessione Edilizia del 22/10/1979 (pagg. 14)

Allegato AM 23: Concessione Edilizia n. 226/81 del 31/10/1981 (pagg. 2)

Allegato AM 24: Concessione Edilizia n. 257/83 del 08/11/1983 (pagg. 6)

Allegato AM 25: Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 20/11/1984 (pagg. 6)

Allegato AM 26: Richiesta di accesso agli atti all'Amministratore di Condominio Geom. Roberto Uccheddu (pagg. 3)

Allegato AM 27 – Richiesta di accesso agli atti al Notaio Pierluisa Cabiddu (pagg. 3)

Allegato AM 28: Richiesta al Settore Programmazione e Gestione delle risorse del Comune di Oristano (pagg. 3)

Allegato AM 29: Tabelle millesimali (pagg. 2)

Allegato AM 30: Richiesta di accesso agli atti al Notaio Carla Caboni (pagg. 3)

Allegato AM 31: Stato attuale immobile sito ad Oristano (OR) (pagg. 1)

Allegato AM 32: Stato attuale immobile sito a Cabras (OR) (pagg. 1)

Allegato AM 33: Stato attuale immobile sito a Bosa (OR) (pagg. 1)

Allegato AM 34: Corrispettivi dovuti per la trasformazione in diritto di proprietà in diritto di superficie e per la rimozione del vincolo (pagg. 12)

Allegato AM 35: Documentazione fotografica immobile sito a Oristano (OR) (pagg. 11)

Allegato AM 36: Documentazione fotografica immobile sito a Cabras (OR) (pagg. 8)

Allegato AM 37: Documentazione fotografica immobile sito a Bosa (OR) (pagg. 14)