

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**IMMOBILI VARI****Comune di Villaputzu**

IMMOBILE A - N.C.E.U. , Foglio 51, Mappale 1041, Sub. 23 – Loc. Porto Tramatzu

IMMOBILE B - N.C.E.U. , Foglio 51, Mappale 1041, Sub. 22 – Loc. Porto Tramatzu

IMMOBILE C - N.C.E.U. , Foglio 51, Mappale 1041, Sub. 19 – Loc. Porto Tramatzu

IMMOBILE D - N.C.E.U. , Foglio 44, Mappale 1595 – Via Ariosto snc

IMMOBILE E - N.C.E.U. , Foglio 42, Mappale 195, Subalterno 2 – Via delle Madrepore

IMMOBILE F - N.C.E.U. , Foglio 37, Mappale 302 + N.C.T. Foglio 37, Mappale 151 – Loc. Costa is Cambonis

Comune di San Vito

IMMOBILE G - N.C.T. , Foglio 34, Mappali 1996-1993-2000-2001-2004-2021-2027

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.129/2017+174/2020

Giudice dell'Esecuzione

Dott. De Giorgi Francesco

Debitore

XXX + XXX

Creditore procedente

XXX S.p.A. poi cedente a XXX S.R.L. + XXX S.R.L.

Creditore intervenuto

XXX + XXX S.R.L.

Cagliari, 20/02/2025

Il C.T.U.

Ing. Simona Mereu

INDICE

1. INTRODUZIONE.....	7
1.1. PREMESSA	7
1.2. ELENCO IMMOBILI DA PERITARE.....	10
1.3. UBICAZIONE GEOGRAFICA.....	12
2. RISPOSTE AI QUESITI - IMMOBILE A	17
2.1. QUESITO N. 1	18
2.2. QUESITO N. 2	18
2.3. QUESITO N. 3	27
2.4. QUESITO N. 4	30
2.5. QUESITO N. 5	31
2.6. QUESITO N. 6	34
2.7. QUESITO N. 7	45
2.8. QUESITO N. 8	46
2.9. QUESITO N. 9	46
2.10. QUESITO N. 10	46
2.11. QUESITO N. 11	47
2.12. QUESITO N. 12	57
2.13. QUESITO N. 13	58
2.14. QUESITO N. 14	64
2.15. QUESITO N. 15	64
3. RISPOSTE AI QUESITI - IMMOBILE B	65
3.1. QUESITO N. 1	66
3.2. QUESITO N. 2	66
3.3. QUESITO N. 3	75
3.4. QUESITO N. 4	78

3.5.	QUESITO N. 5	79
3.6.	QUESITO N. 6	82
3.7.	QUESITO N. 7	97
3.8.	QUESITO N. 8	97
3.9.	QUESITO N. 9	97
3.10.	QUESITO N. 10	97
3.11.	QUESITO N. 11	98
3.12.	QUESITO N. 12	108
3.13.	QUESITO N. 13	109
3.14.	QUESITO N. 14	110
3.15.	QUESITO N. 15	110
4.	RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE C	111
4.1.	QUESITO N. 1	112
4.2.	QUESITO N. 2	112
4.3.	QUESITO N. 3	121
4.4.	QUESITO N. 4	124
4.5.	QUESITO N. 5	125
4.6.	QUESITO N. 6	128
4.7.	QUESITO N. 7	139
4.8.	QUESITO N. 8	139
4.9.	QUESITO N. 9	140
4.10.	QUESITO N. 10	140
4.11.	QUESITO N. 11	141
4.12.	QUESITO N. 12	151
4.13.	QUESITO N. 13	152
4.14.	QUESITO N. 14	158
4.15.	QUESITO N. 15	158

5. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE D	159
5.1. QUESITO N. 1	160
5.2. QUESITO N. 2	160
5.3. QUESITO N. 3	171
5.4. QUESITO N. 4	176
5.5. QUESITO N. 5	177
5.6. QUESITO N. 6	183
5.7. QUESITO N. 7	203
5.8. QUESITO N. 8	203
5.9. QUESITO N. 9	203
5.10. QUESITO N. 10	203
5.11. QUESITO N. 11	204
5.12. QUESITO N. 12	212
5.13. QUESITO N. 13	212
5.14. QUESITO N. 14	219
5.15. QUESITO N. 15	219
6. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE E	220
6.1. QUESITO N. 1	221
6.2. QUESITO N. 2	221
6.3. QUESITO N. 3	231
6.4. QUESITO N. 4	235
6.5. QUESITO N. 5	236
6.6. QUESITO N. 6	240
6.7. QUESITO N. 7	256
6.8. QUESITO N. 8	256
6.9. QUESITO N. 9	256
6.10. QUESITO N. 10	256

6.11.	QUESITO N. 11	257
6.12.	QUESITO N. 12	267
6.13.	QUESITO N. 13	268
6.14.	QUESITO N. 14	275
6.15.	QUESITO N. 15	275
7.	RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE F	276
7.1.	QUESITO N. 1	277
7.2.	QUESITO N. 2	277
7.3.	QUESITO N. 3	286
7.4.	QUESITO N. 4	291
7.5.	QUESITO N. 5	292
7.6.	QUESITO N. 6	298
	QUESITO N. 7	318
7.7.	QUESITO N. 8	318
7.8.	QUESITO N. 9	318
7.9.	QUESITO N. 10	318
7.10.	QUESITO N. 11	319
7.11.	QUESITO N. 12	327
7.12.	QUESITO N. 13	328
7.13.	QUESITO N. 14	332
7.14.	QUESITO N. 15	332
8.	RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE G	333
8.1.	QUESITO N. 1	334
8.2.	QUESITO N. 2	334
8.3.	QUESITO N. 3	396
8.4.	QUESITO N. 4	397
8.5.	QUESITO N. 5	398

8.6.	QUESITO N. 6	399
8.7.	QUESITO N. 7	402
8.8.	QUESITO N. 8	402
8.9.	QUESITO N. 9	402
8.10.	QUESITO N. 10	402
8.11.	QUESITO N. 11	403
8.12.	QUESITO N. 12	414
8.13.	QUESITO N. 13	414
8.14.	QUESITO N. 14	420
8.15.	QUESITO N. 15	420
9.	CONCLUSIONI	421

ALLEGATI – Allegato fotografico, planimetria del rilievo, documenti catastali, ipotecari, comunali, ...

1. INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA

La sottoscritta, Dott.ssa Ing. Simona Mereu⁽¹⁾, il giorno 23/05/2023 è stata nominata in qualità di C.T.U. con incarico dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Silvia Cocco, concernente la redazione di una perizia tecnica inerente la stima del valore di mercato e l'analisi di tutti gli ulteriori accertamenti previsti dall'art. 173 bis delle disp. Att. C.p.c., relativi all'immobile oggetto dell'Espropriazione Immobiliare con N. Ruolo G.E. 129/2017+174/2020. La sottoscritta ha ricevuto l'incarico il 31/05/2023, che ha accettato prestando il giuramento di rito il 07/06/2023.

Espropriazione Immobiliare N. Ruolo G.E. 129/2017+174/2020

Debitori XXX XXX

Creditori XXX

Creditore intervenuto XXX

Il pignoramento è stato promosso da **XXX S.p.A. poi cedente a XXX S.R.L.** I dati precedenti sono sati tratti dall'atto di pignoramento e dal fascicolo relativo alla procedura.

Di seguito i **quesiti dell'incarico** conferito alla sottoscritta:

1. Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
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 della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e 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;

⁽¹⁾ Iscritta dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 7186.

- 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 dal 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. 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.);
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 erranei 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;
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;
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;
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;
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;
 9. accerti se il bene è "libero" oppure "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 in 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 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;
 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;
 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 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. 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;
 15. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 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;

1.2. ELENCO IMMOBILI DA PERITARE

Nella procedura di Espropriazione Immobiliare n. 129/2017+174/2020 assegnata alla sottoscritta e di cui all'oggetto, è definito l'elenco degli immobili soggetti a pignoramento. Nello specifico l'elenco è costituito dai seguenti beni immobili siti presso il Comune di Villaputzu e di San Vito, indicati precisamente di seguito, come da atto di pignoramento:

Comune di Villaputzu

IMMOBILE A e B

- N.C.E.U. , Foglio 51, Mappale 1041, Sub. 9 – Loc. Porto Tramatzu

Locale commerciale di mq 614 in località Porto Tramatzu snc articolato su due piani (P1S-PT)

Per quanto riguarda gli immobili A e B si specifica che sono originati dall'immobile oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Sub. 9. Il sub. 9 è stato oggetto di divisione catastale in data 06/05/2019, costituendo i nuovi subalterni 22 e 23. La presente relazione pertanto si occuperà della stima distinta per il sub. 22 (IMMOBILE B - market) e per il sub. 23 (IMMOBILE A - ristorante).

Quota intera proprietà

IMMOBILE C

- N.C.E.U. , Foglio 51, Mappale 1041, Sub. 19 – Loc. Porto Tramatzu

Locale deposito di mq 243 – superficie catastale mq 266 - in località Porto Tramatzu snc articolato su due piani (S1-PT)

Quota intera proprietà

IMMOBILE D

- N.C.E.U. , Foglio 44, Mappale 1595 – Via Ariosto snc

Abitazione in villino A/2, vani 16.5, Piano T 1 2

Quota intera proprietà

IMMOBILE E

- N.C.E.U. , Foglio 42, Mappale 195, Subalterno 2

Abitazione A/2, vani 7.5, Piano S1 T

Quota 3/4 proprietà

IMMOBILE F

- N.C.E.U. , Foglio 37, Mappale 302
Locale ad uso deposito, in Villaputzu, Loc. Costa is Cambonis snc
Quota 1/2 proprietà
- N.C.T. Foglio 37, Mappale 150 di are 10.15
Terreno
Quota 1/2 proprietà
- N.C.T. Foglio 37, Mappale 151 di are 11.80
Terreno
Quota 1/2 proprietà

Comune di San Vito

IMMOBILE G

- N.C.T. , Foglio 34, Mappali 1996-1993-2000-2001-2004-2021-2027
Terreno
Quota intera proprietà

1.3. UBICAZIONE GEOGRAFICA

IMMOBILI A – B – C – D – E - F

L'area, su cui insistono gli immobili A-B-C-D-E-F oggetto della presente relazione, sono situati nella zona meridionale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di Villaputzu (**Figura 1**), comune di circa 4.500 abitanti distante 93 km dalla Città Metropolitana di Cagliari che risulta collegato al resto del territorio sardo tramite la S.S. 125 e S.S. 125var, che consente il collegamento con le S.S. 554 S.S. 131 e la S.S.130. Villaputzu è costituito da un centro urbano e dalle frazioni di: Porto Corallo, Porto Tramatzu, Quirra, San Lorenzo, Santa Maria, Cala Murtas.

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadenti nel Comune di Villaputzu sono così localizzati:

- IMMOBILI A – B – C – E. Sono siti nella frazione di Porto Tramatzu, zona per lo più turistica. Precisamente gli immobili A, B e C fanno parte del medesimo fabbricato sito in Via degli Anemoni, mentre l'immobile E è sito in Via delle Madrepore.
- IMMOBILE D. È sito nel centro urbano di Villaputzu, precisamente in Via Ariosto in area più periferica rispetto al centro.
- IMMOBILE F. È sito nella zona agricola limitrofa al centro urbano.



Inquadratura fotografica satellitare dei Comuni di Villaputzu e San Vito (Google Earth).

IMMOBILE G

L'area, su cui insiste l'immobile G, oggetto della presente relazione, è sito nella zona meridionale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di San Vito (**Figura 1**), comune di circa 3.500 abitanti distante 93 km dalla Città Metropolitana di Cagliari che risulta collegato al resto del territorio sardo tramite la S.S. 125 e S.S. 125var, che consente il collegamento con le S.S. 554 S.S. 131 e la S.S.130. San Vito è costituito da un centro urbano e dalle frazioni di: San Priamo, Tuerra I, Tuerra II, Brecca, San Salvatore.

L'immobile è costituito da un terreno localizzato in un'area periferica rispetto al centro di San Vito e precisamente nella Via dei Gelsomini, confinante per tre lati da strada urbana e per un lato da Viale Delia Mameli.



Ubicazione fotografica dei Comuni di Villaputzu e San Vito (immagine satellitare tratta da Google Earth).



Ubicazione fotografica degli immobili A-B-C-E nel Comune di Villaputzu, località Porto Tramatzu (immagine satellitare tratta da Google Earth).



Ubicazione fotografica degli immobili A-B-C-E nel Comune di Villaputzu, località Porto Tramatzu (immagine satellitare tratta da Google Earth).



Ubicazione fotografica degli immobili D-F nel Comune di Villaputzu (immagine satellitare tratta da Google Earth).



Ubicazione fotografica dell'immobile D nel Comune di Villaputzu
(immagine satellitare tratta da Google Earth).



Ubicazione fotografica dell'immobile F nel Comune di Villaputzu
(immagine satellitare tratta da Google Earth).

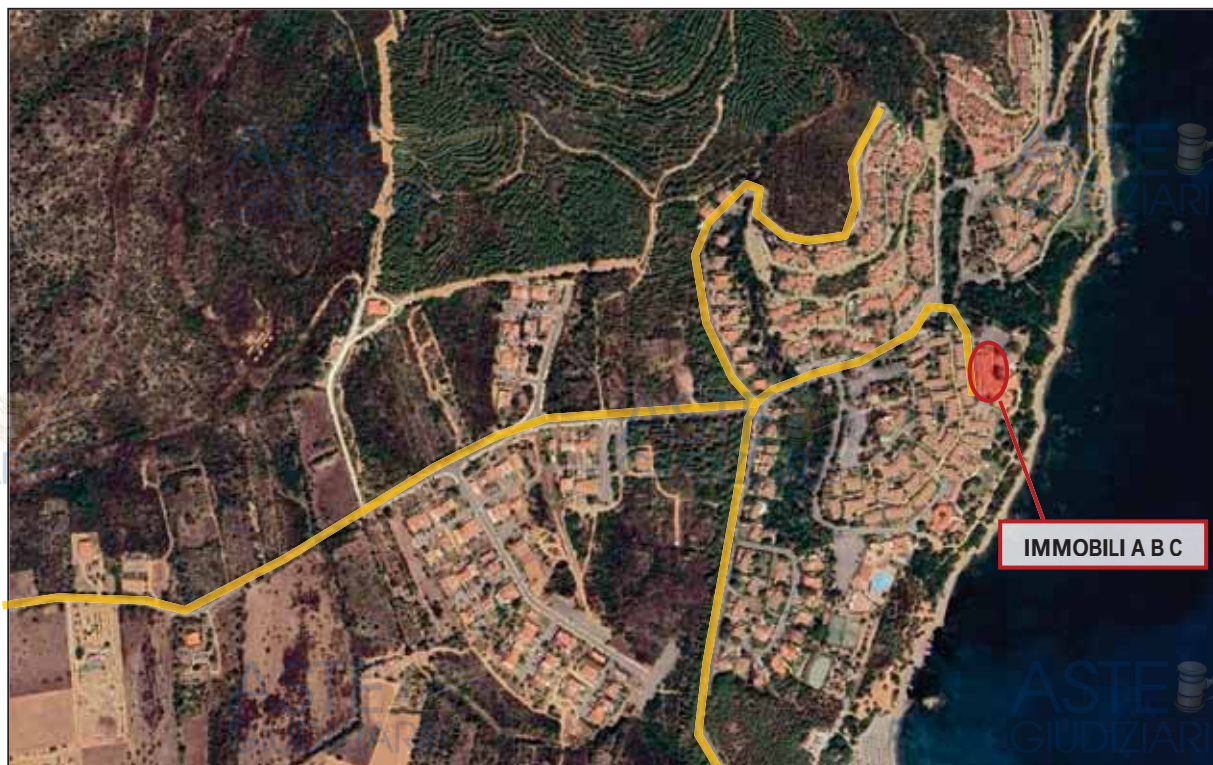


Ubicazione fotografica dell'immobile G nel Comune di San Vito
(immagine satellitare tratta da Google Earth).



Ubicazione fotografica dell'immobile G nel Comune di San Vito
(immagine satellitare tratta da Google Earth).

2. RISPOSTE AI QUESITI - IMMOBILE A



Ubicazione fotografica degli immobili A-B-C nel Comune di Villaputzu, località Porto Tramatzu (immagine satellitare tratta da Google Earth).

2.1. QUESITO N. 1

 **PROVEDA –PRIMA DI TUTTO- A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO**

L'informativa è stata consegnata alla rappresentante legale della XXX con sede in XXX (Legale rappresentante XXX XXX), contestualmente all'incarico ricevuto dalla sottoscritta, durante il sopralluogo del 10/11/2023 dell'immobile oggetto di pignoramento.

2.2. QUESITO N. 2

 **VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. [...] SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.**

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la relazione notarile⁽²⁾ in cui sono definite:

- le risultanze inerenti i dati catastali dell'immobile nonché la sua identificazione attuale;
- l'analisi delle proprietà dell'immobile nonché tutti gli atti e formalità che lo riguardano attraverso l'esame dei documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle indagini storiche catastali.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

Dalla certificazione notarile risulta che:

➤ **IMMOBILE A** è così censito catastalmente:

- Comune di Villaputzu, Località Porto Tramatzu, N.C.E.U. Foglio 51 Mappale 1041 sub. 9, Via da denominare, piano S1-T, categoria C/1, classe 9, consistenza 614 mq, Rendita Euro 11.098,66

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Villaputzu, alla Partita 1 foglio 51 particella 1041 di are 27 .122, deriva dalla particella 130 di ettari 1.18.40.

L'immobile risulta di piena proprietà per l'intero della società XXX con sede in XXX.

La provenienza ventennale dell'immobile è definita come segue:

IMMOBILE A

Anteriormente al ventennio l'immobile fu oggetto di:

⁽²⁾Relazioni notarili redatte dal Notaio XXX (E.I. 129/2017) e Notaio XXX (E.I. 174/2020).

- Atto di permuta (Notaio XXX di Cagliari) del 20/6/1980, relativo all'immobile sito in Villaputzu alla Località Porto Tramatzu distinto in Catasto al foglio 51 mappali 130 di ettari 1.18.40, 518 di ettari 2.00.00, 519 di are 5.80, 520 di are 13.20 e 522 di are 2.35°, a favore di società XXX S.r.l. con sede in XXX, XXX, trascritto a Cagliari l'11/7/1980, registro generale n. 13692, registro particolare n. 11401.
- Atto di compravendita (Notaio XXX di Cagliari) del 28/6/1984, relativo alla proprietà pari al 0,53% della superficie netta edificabile di ettari 27.22.37 dell'immobile sito in Villaputzu alla Località Porto Corallo distinto in Catasto al foglio 51 mappali 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 791, 79/m, 79/n, 79/p, 79/q, 79/r, 130, 512/a, 513, 523, 524, 525, 526 e 512 e al foglio 42 mappali 5/C, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 9, 6, 33, 34, 35, 36, 37 e 38, a favore della società XXX S.r.l. con sede in XXX, contro XXX, trascritto a Cagliari il 25/7/1984, registro generale n. 117355 registro generale, registro particolare n. 13928.
- Atto di compravendita (Notaio XXX di Cagliari) del 27/9/1989, relativo alla proprietà pari allo 0,53% della superficie netta edificabile di ettari 27.22.37 dell'immobile sito in Villaputzu alla Località Porto Corallo distinto in Catasto al foglio 51 mappali 79/q, 79/r, 516, 515, 517, 518, 519, 520, 522, 512/a, 526 e 130 e al foglio 42 mappali 60, 61, 64, 62, 63, 65, 66, 9, 11, 12, 13, 6, 14, 15, 33, 16, 17, 34, 18, 19, 35, 20, 21, 36, 23, 37, 25 e 38, a favore della società XXX S.r.l. con sede in XXX, contro XXX trascritto a Cagliari il 5/10/1989, registro generale n. 25326, registro particolare n. 18637.
- Atto di compravendita (Notaio XXX di Cagliari) del 7/6/2006 repertorio n. 127790, relativo all'intera proprietà delle unità immobiliari in Villaputzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura CI di mq. 614 e particella 1041 sub. 19 natura C/2 di mq. 243 alla Località Porto Tramatzu al piano T, a favore della società XXX con sede in XXX, contro la società XXX S.r.l. con sede in XXX, registrato a Cagliari il 13/06/2006 al n. 4003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 13/6/2006, registro generale n. 25708, registro particolare n. 17036.

➤ Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti:

- iscrizione del 13/6/2006 (registro generale n. 25707 registro particolare n. 4296) IPOTECA VOLONTARIA di Euro 570.000,00 - Mutuo fondiario di Euro 380.000,00 da rimborsare in 10 anni, in virtù di atto per notar XXX di Cagliari del 7/6/2006 repertorio n. 127789/29202. Soggetto a favore: XXX S.p.a. con sede in XXX Soggetto contro: XXX S.r.l. con sede in XXX quale terzo datore di ipoteca e XXX con sede in XXX in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca gravante su: intera proprietà delle unità immobiliari in Villaputzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura CI di mq. 614 e particella 1014 sub. 19 natura C2 di mq. 243 alla Località Porto Tramatzu al piano T.

- Trascrizione del 10/4/2017 (registro generale n. 10294 registro particolare n. 7674) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Cagliari del 30/3/2017 repertorio n. 1730

Soggetto a favore: XXX S.p.a. con sede in XXX

Soggetto contro: XXX con sede in XXX

Pignoramento gravante su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Villaputzu alla Località Porto Tramatzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura CI di mq. 614 al piano S1-T e particella 1041 sub. 19 natura C2 di mq. 243 al piano S1-T.

- Trascrizione del 24/05/2017 (registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116) DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del Tribunale di Cagliari del 22/05/2017 repertorio n. 8919

Soggetto a favore: XXX S.R.L.

Soggetto contro: XXX XXX

Gravante su: intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 44 particella 1595; intera proprietà del terreno censito al foglio 34 mappali 1993-1996-2000-2001-2004-2021-2027; quota pari a 3/4 del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 42 particella 195 subalterno 2; quota pari a 1/2 del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 37 particella 302 e dei terreni censiti al foglio 37 mappali 150-151; intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 51 particella 1041 subalterni 9 e 19; altro immobile non oggetto del presente incarico.

- Annotazione del 09/07/2020 (registro generale n. 15814 registro particolare n. 1945) SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA del Tribunale di Cagliari del 20/05/2020 repertorio n. 1141, collegata alla trascrizione del 24/05/2017 (registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116)

Soggetto a favore: XXX S.R.L.

Soggetto contro: XXX XXX e XXX con sede in XXX

PREDISPONGA SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE ALTRA VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO.

Successivamente alla consultazione della documentazione agli atti e visione di quella reperita dalla sottoscritta, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio che si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento:

- ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 4296 Registro Generale 25707

Pubblico ufficiale XXX Repertorio 127789/29202 del 07/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 7674 Registro Generale 10294

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1730/2017 del 30/03/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 11116 Registro Generale 14731

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 8919/2017 del 22/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1945 del 09/07/2020 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, 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.

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), planimetria catastale ed estratto di mappa (che si allegano alla presente perizia).

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evince che l'immobile oggetto di pignoramento è attualmente identificato catastalmente come segue:

IMMOBILE A

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Dal 13/04/2022 al 19/06/2023 (data di estrazione della visura)

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 23, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 290 m², Superficie totale 276 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 12/04/2022 Pratica n. CA0031184 in atti dal 13/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.3386286.12/04/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 31184.1/2022)

Dal 16/04/2020

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 23, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 348 m², Superficie totale 363 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2020 Pratica n. CA0035366 in atti dal 16/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8403.1/2020) Notifica effettuata con protocollo n. CA0036383 del 20/04/2020

Dal 07/05/2019

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 23, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 348 m², Superficie totale 363 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T

DIVISIONE del 06/05/2019 Pratica n. CA0055869 in atti dal 07/05/2019 DIVISIONE (n. 7771.1/2019)

Dal 21/07/2014

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 614 m², Rendita 11.098,66 €, VIA DA DENOMINARE Piano S1 – T

VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. CA0144969 in atti dal 21/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 31633.1/2014)

Dal 11/06/1992

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 614 m², Rendita Lire 21.490.000, STRADA DI LOTTIZZAZIONE

COSTITUZIONE in atti dal 11/06/1992 (n. B00001) - Annotazioni: impianto da modello 1n

Dal 01/01/1992

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 614 m², Rendita Lire 21.490.000, VIA DA DENOMINARE

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Fino al 11/06/1992

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 614 m², Rendita 258,23 €, VIA DA DENOMINARE

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/02/1900 in atti dal 11/06/1992 (n. 9/B1)

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI**Dal 07/06/2006**

XXX (CF XXX) Sede in XXX (proprietà per 1/1)

Atto del 07/06/2006 Pubblico ufficiale XXX Sede XXX (CA) Repertorio n. 127790 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 17036.1/2006 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 15/06/2006

Dal 11/06/1992

XXX Sede in XXX (proprietà per 1/1)

NUOVO CATASTO TERRENI

Il fabbricato risulta insistere, come meglio si evince dalla mappa catastale, su un solo mappale identificato catastalmente come segue:

Dall'impianto meccanografico al 11/04/2023 (data di estrazione della visura)N.C.T. Foglio 2, Mappale 1041, Ente Urbano, Superficie 2.712 m²

TIPO MAPPALE del 08/02/1990 Pratica n. 50811 in atti dal 14/02/2002 (n. 97787.1/1989). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili siti a VILLAPUTZU: Foglio 51 Particelle 1040 e 130.

Il mappale originario è identificato come segue:

N.C.T. Foglio 2, Mappale 130, Pasc Cesp, Classe 2, Superficie 11.840 m²

Intestato a XXX (proprietà per 1/1)

ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

All'interno della fascicolo relativo alla procedura di esecuzione immobiliare è presente la relazione notarile in cui si certifica la storia della proprietà ultraventennale degli immobili attraverso le indagini catastali e i documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta ha provveduto ad estrarre la documentazione ritenuta necessaria (ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee, estrazione delle note/titoli inerenti l'immobile oggetto di pignoramento), al fine di ripercorrere la cronistoria delle proprietà fino all'atto ultraventennale, estratto ed allegato alla presente relazione. La successione delle proprietà è la seguente:

IMMOBILE A

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/07/1980 - Registro Particolare 11401 Registro Generale 13692

ATTO DI PERMUTA

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/1984 - Registro Particolare 13928 Registro Generale 17355

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/1989 - Registro Particolare 18637 Registro Generale 25326

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 17036 Registro Generale 25708 Pubblico

ufficiale XXX Repertorio 127790/29203 del 07/06/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

SCHEMA SINOTTICO DEL VENTENNIO – IMMOBILE A

ATTO DI PERMUTA DEL 20/06/1980

Trascritto il 11/07/1980 - Registro Part. 11401 Registro Gen. 13692

Immobili siti a Villaputzu

N.C.T. Foglio 51, Mappali 130 – 518 – 519 – 520 – 522

SOGGETTI A FAVORE

- XXX S.r.l.
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX

SOGGETTO CONTRO

- XXX (Proprietà 1/1)

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/06/1984

Trascritto il 11/07/1980 - Registro Part. 11401 Registro Gen. 13692

Immobili siti a Villaputzu - N.C.T. Foglio 51, Mappali 515 – 516 – 517 – 518 – 519 – 520 – 521 – 522 – 791 – 79/m – 79/n – 79/p – 79/q – 79/r – 130 – 512/a – 513 – 523 – 524 – 525 – 526 – 512; Foglio 42, Mappali 5/C – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 25 – 9 – 6 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38

SOGGETTO A FAVORE

- XXX S.r.l. (Proprietà 0,53/100)

SOGGETTO CONTRO

- XXX (Prop. 0,53/300)
- XXX (Prop. 0,53/300)
- XXX (Prop. 0,53/300)

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 27/09/1989

Trascritto il 16/05/1988 - Registro Part. 18637 Registro Gen. 25326

Immobili siti a Villaputzu - N.C.T. Foglio 51, Mappali 79/q – 79/r – 516 – 515 – 517 – 518 – 519 – 520 – 522 – 512/a – 526 – 130; Foglio 42, Mappali 60 – 61 – 64 – 62 – 63 – 65 – 66 – 9 – 11 – 12 – 13 – 6 – 14 – 15 – 33 – 16 – 17 – 34 – 18 – 19 – 35 – 20 – 21 – 36 – 23 – 37 – 25 – 38

SOGGETTO A FAVORE

- XXX S.r.l. (Prop. 0,53/100)

SOGGETTI CONTRO

- XXX (Prop. 0,53/100)

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/06/2006

Trascritto il 13/06/2006 - Registro Part. 17036 Registro Gen. 25708

Immobili siti a Villaputzu - N.C.E.U Foglio 51, Mappale 1041, Subalterni 9 – 19

SOGGETTO A FAVORE

- XXX (Proprietà 1/1)

SOGGETTO CONTRO

- XXX S.r.l. (Prop.1/1)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 129/2017+174/2020

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE A - VILLAPUTZU - RISTORANTE

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI. SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIÀ DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO...

Verificata l'assenza del certificato di stato civile dei debitori all'interno del fascicolo, si è proceduto con la trasmissione della richiesta presso il Comune di Villaputzu in data 16/02/2024. In data 19/02/2024 è pervenuta risposta in merito, da cui si evince che la debitrice risulta coniugata dal 22/04/1978 con XXX in regime di comunione dei beni. I coniugi XXX XXX e XXX con ATTO DI CONVENZIONE MATRIMONIALE del 23/12/2002, trascritto il 03/01/2003 XXX, modificano il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni (come da documentazione allegata alla presente relazione).

Si specifica che per l'immobile A la proprietà è costituita dalla società XXX C.F. XXX con legale rappresentante XXX XXX nata a XXX.

2.3. QUESITO N. 3

 **DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO...**



Foto del fabbricato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente relazione tecnica è sito presso il Comune di Villaputzu, in Via degli Anemoni. L'ingresso all'immobile avviene tramite ingresso pedonale alla corte condominiale dalla Via degli Anemoni.

L'unità abitativa è identificata nel N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 23, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 290 m², Superficie totale 276 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T.

Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso commerciale risulta costituito da un unico livello al piano terra, costituito da:

- N. 1 vano principale: sala ristorante;
- Area servizi igienici per il pubblico con disimpegno e n. 3 WC;
- Area servizi igienici per il personale con n. 2 anti bagno e n. 2 WC;

- N. 3 disimpegni;
 - N. 2 depositi;
 - N. 1 cucina con cella frigo;
 - N. 1 zona pizzeria con forno;
 - N. 1 zona lavaggio;
 - Porticato esterno con affaccio su corte comune.

La ventilazione e illuminazione dei vani principali è garantita dalle aperture esterne che si affacciano sull'esterno.

STATO CONSERVATIVO

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta globalmente in ottimo stato di manutenzione per quanto riguarda le finiture e gli impianti tecnologici, ad esclusione dell'area servizi per il personale, che risulta da ultimare in quanto sono assenti le porte interne dei WC e le finiture delle porte interne già presenti.

I solai sono di differenti tipi:

- Solaio di copertura presumibilmente in latero-cemento con pendenza per il deflusso delle acque meteoriche;
- Solaio di interpiano presumibilmente in latero-cemento.

Si segnala la presenza in copertura di un lucernaio di base rettangolare.

CORTILE

L'immobile è circondato, ad eccezione del lato sulla Via degli Anemoni da una corte comune ai subalterni 1-2-3-4-5-6-9. Il subalterno 9 era costituito originariamente dall'unione degli attuali sub. 23 (ristorante) e 22 (market) oggetto di pignoramento, come meglio si evince dall'elaborato planimetrico allegato. Il subalterno 1 è stato successivamente diviso e da esso si è originato il Sub. 19, deposito oggetto di pignoramento.

MURATURE

Le pareti di tamponamento dell'immobile presentano spessori differenti ma sono costituiti da una muratura con intercapedine (12 cm di laterizio + intercapedine d'aria + 8 cm di laterizio). I tramezzi presentano spessore totale 10 cm in laterizio o gasbeton. Le murature del fabbricato sono internamente ed esternamente tutte intonacate e integiate. La struttura portante è in telaio in calcestruzzo armato.

RIVESTIMENTI

I pavimenti sono in ottimo stato di manutenzione e realizzati con piastrelle di tonalità sul grigio sui vani principali. Nei servizi igienici sono presenti dei rivestimenti a parete in piastrelle di colore chiaro/grigio.

SERRAMENTI

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in PVC con vetro singolo e risultano privi di sistema di oscuramento.

Le porte interne sono in legno bianche.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Impianto elettrico: Quadro Elettrico principale nel vano ufficio del locale ad uso market (Sub. 22).
- Impianto a gas nella zona cucina.
- Impianto idrico, che garantisce l'approvvigionamento d'acqua, è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria per il market e per il ristorante, collocato nel piano scantinato.
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento: pompa di calore nella sala ristorazione.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento/climatizzazione ed impianti ad energia rinnovabile (tipo solare termico, fotovoltaico, ...).

CONFINI

Il fabbricato su cui insiste l'immobile risulta delimitato dalla Via degli Anemoni, dal cortile comune sui lati esterni. L'immobile inoltre è separato da un muro divisorio dal locale commerciale ad uso market (sub. 22).

SUPERFICI

PIANO TERRA	
Superficie lorda	346 m ²
Superficie utile	303 m ² (165 m ² sala ristorante)
Esterno	
Superficie lorda – Porticato ristorante	110 m ²
Superficie lorda – Porticato ingresso	14 m ²
Superficie lorda – Portico Via Anemoni	7 m ²
Superficie lorda – Scala accesso	6 m ²

2.4. QUESITO N. 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:

- SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;
- SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;
- 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.

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento risulta corretta e consente univocamente l'individuazione del bene, di cui risulta assente il numero civico. E' da segnalare però che il sub. 9 oggetto di pignoramento è stato poi oggetto di frazionamento nei sub. 22 (market) e 23 (ristorante) pertanto il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere con l'esame e la stima distinta dei due subalterni.

Pertanto si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento:

1. È sito presso il Comune di Villaputzu località Porto Tramatzu in Via degli Anemoni.
2. È identificato presso il N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 23, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 290 m², Superficie totale 276 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T.
3. Risulta intestato per quota 1/1 a XXX C.F. XXX con legale rappresentante XXX XXX nata a XXX.

2.5. QUESITO N. 5

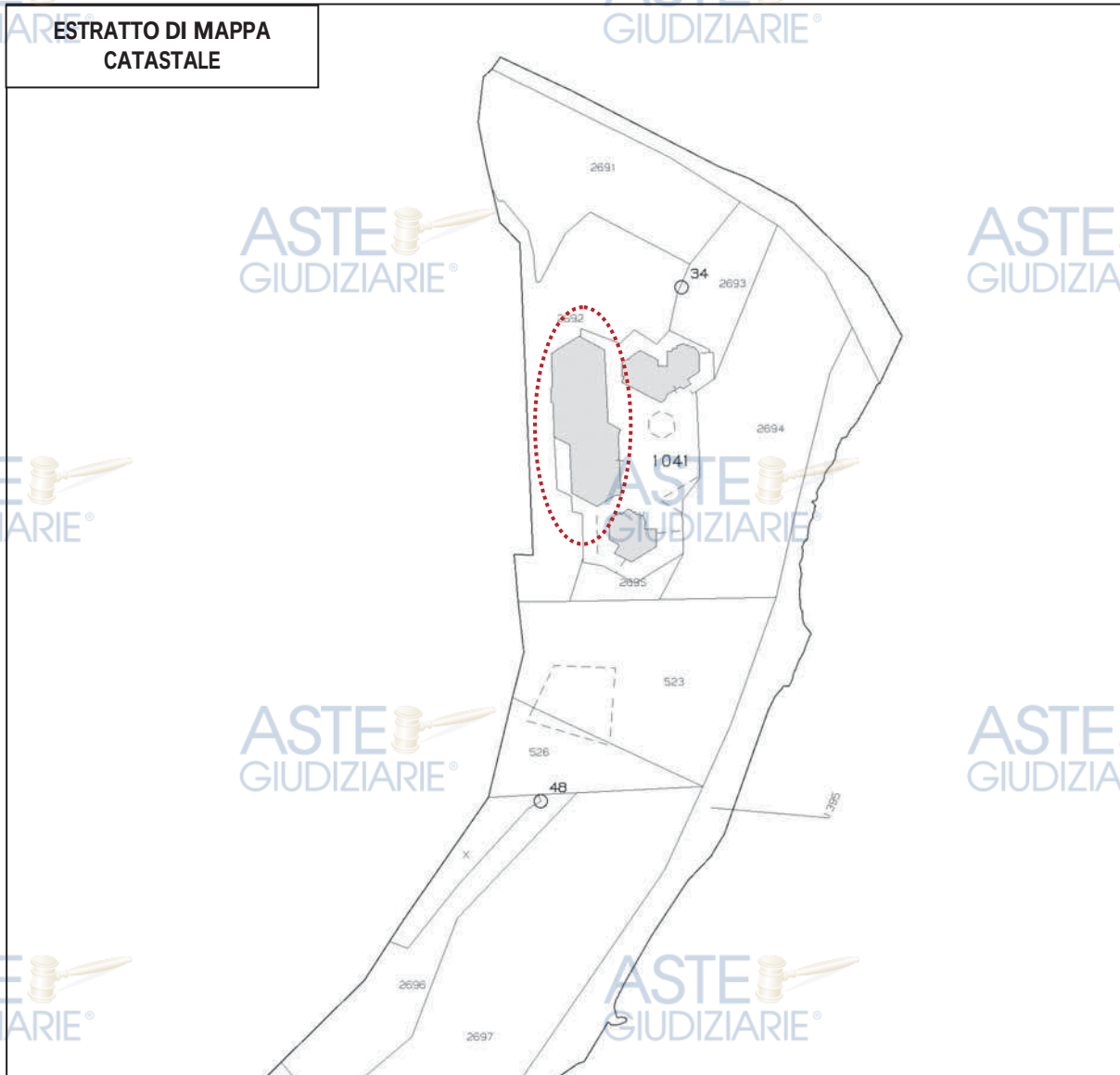
 **PROCEDA –PRIMA DI TUTTO- ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI E ANCHE DI QUELLI SOLO IDENTIFICATI D'UFFICIO DAL CATASTO (CC.DD. IMMOBILI FANTASMA), SALVO CHE NON SIANO TOTALMENTE ABUSIVI E DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE; PROCEDA OVE NECESSARIO E SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI SEMPLICI DIFFORMITÀ.**

L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato. L'analisi delle conformità/difformità hanno riguardato:

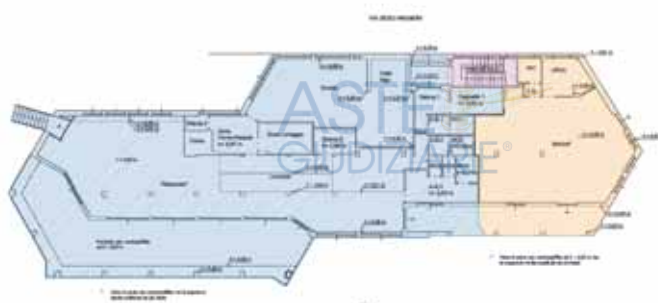
- a. **Sagoma planimetrica.** Nella planimetria catastale l'immobile è rappresentato su un unico livello: piano terra. Nella sagoma si rilevano delle variazioni non rientranti nelle tolleranze catastali nel muro confinante con il locale ad uso market (sub. 22) e nella zona del portico con affaccio su Via degli Anemoni.
- b. **Distribuzione interna.** La distribuzione interna catastale risulta pressoché congruente con lo stato attuale ad eccezione del lato confinante con il market (sub. 22).
- c. **Infissi esterni.** Gli infissi esterni appaiono di dimensioni coerenti con quanto rappresentato nella planimetria catastale, mentre le posizioni sono talvolta lievemente differenti e non rientranti nelle tolleranze. Sulla sala ristorante (lato Via degli Anemoni) nella planimetria catastale risulta non presente un infisso rilevato durante il sopralluogo).
- d. **Altezze interne.** Le altezze interne presentano valori congruenti rispetto a quanto indicato in planimetria catastale, tenuto conto delle tolleranze e della presenza dei controsoffitti in alcune zone.

Al fine di regolarizzare la planimetria catastale, per le difformità suddette, si potrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Si rimanda in ogni caso al quesito sulla regolarità edilizio-urbanistica per i dettagli relativi alla regolarizzazione, ovvero alla ulteriori condizioni necessarie affinché l'immobile sia regolare catastalmente e urbanisticamente.

ESTRATTO DI MAPPA
CATASTALE

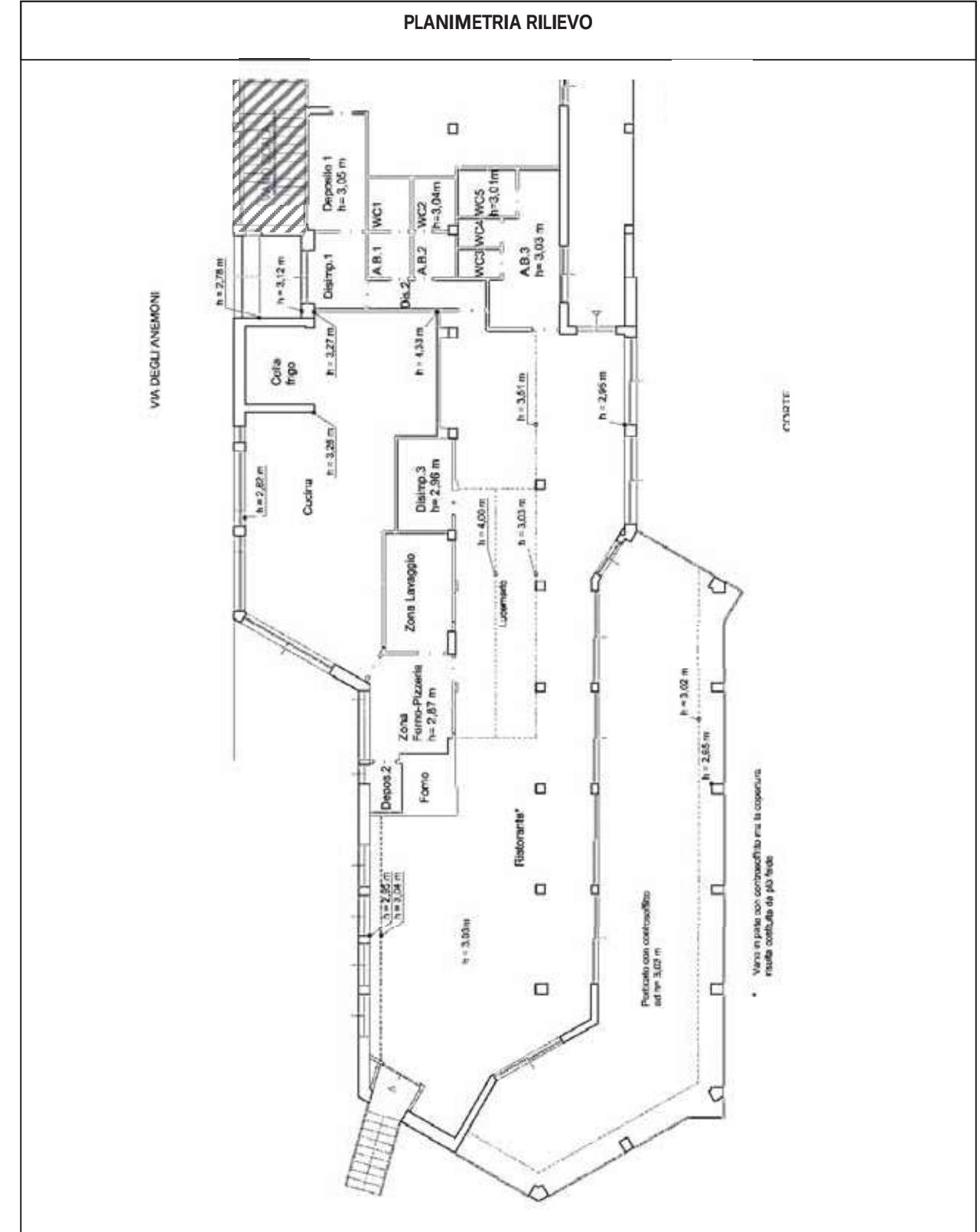
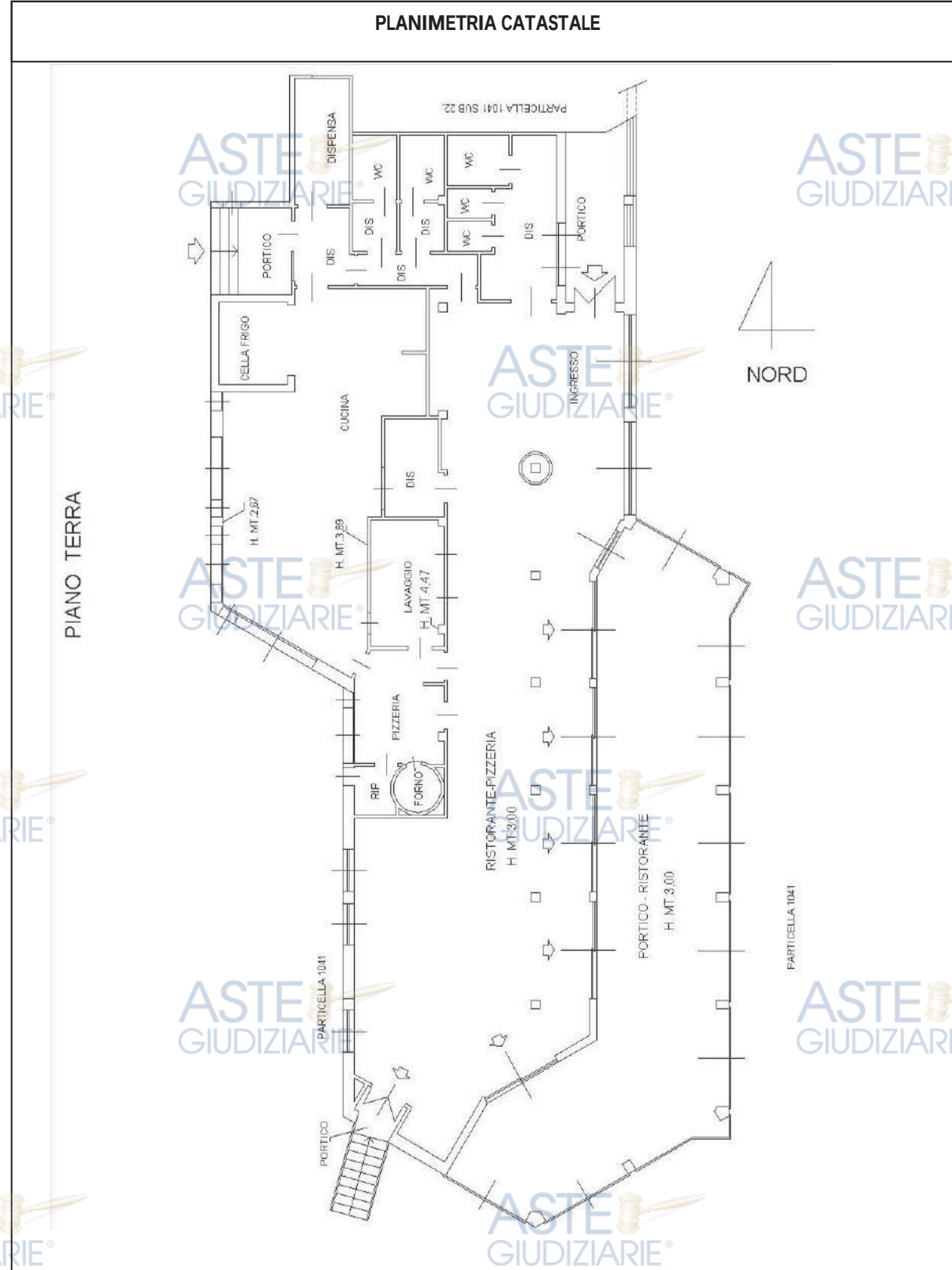
-  SUB. 22 (MARKET)
-  SUB. 23 (RISTORANTE)
-  SUB. 19 (DEPOSITO)
-  SUB. 8 (B.C.N.C. ai sub. 19-22-23)



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 129/2017+174/2020
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
IMMOBILE A - VILLAPUTZU - RISTORANTE

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI. SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2.6. QUESITO N. 6**INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in:

Zona F – Insediamenti turistici**Sottozona F1 – Insediamenti turistici pianificati****Comparto F1a – Lottizzazione Va. Tur. (approvata con Decreto Ass. EE.LL. e Urbanistica n. 100/U del 30/01/1984)**

Come indicato nelle Norme Tecniche di attuazione del P.U.C. del Comune di Villaputzu:

Articolo 12 - Zona omogenea F**1. DEFINIZIONE**

1.1. Sono classificate zone "F" le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

1.2. Il PUC individua le seguenti sottozone:

- F1: Insediamenti turistici pianificati
- F3: Insediamenti turistici all'aria aperta – Campeggio comunale
- F4: Aree potenziali per i nuovi insediamenti turistici

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso Piani di lottizzazione (PdL) di iniziativa pubblica e/o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.

3. DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018:

a) Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente ad attività connesse con le attività turistiche a carattere preminentemente stagionale.

Relativamente alle attività commerciali ammesse si rimanda alle compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1 Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" allegato alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 (art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98 e relativo allegato in attuazione del D.P.C.M. 6 ottobre 2000).

b) Du_B – Turistica-ricettiva, ad esclusione della destinazione d'uso TR_03.

4. NORME GENERALI PER LA ZONA F

4.1. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ricomprese nelle zone F è in generale preclusa l'attività edilizia, in relazione al grado di pericolosità. Inoltre, si prescrive che in tali aree vengano localizzate le cessioni a verde e a parcheggi pubblici propri dei piani di lottizzazione. Possono essere previste in sede di convenzione cessioni superiori a quelle minime destinate alla realizzazione opere di mitigazione, in questi casi possono essere oggetto di compensazione a scorporo del costo di costruzione.

4.2. Nelle zone F ricadenti all'interno dei perimetri di tutela condizionata, fatte salve le prescrizioni previste per le singole sottozone e quanto riportato nelle relative norme di salvaguardia e tutela inserite nelle schede di cui all'elaborato R.SC.02 "Verbale finale e schede del DB Mosaico dell'Assetto Storico Culturale", sezione C3 "Disciplina d'uso" per la zona di tutela condizionata e

quanto disposto dall'art. 22.bis delle presenti NTA, la norma urbanistica si applica con i seguenti accorgimenti: non dovranno mai essere compromessi la fruibilità e la godibilità del bene.

Articolo 13 - Sottozona F1

1. DEFINIZIONE E DISCIPLINA

1.1. Sono classificate sottozona "F1" le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti turistici realizzati mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

1.2. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Totale (mc)	Volumetria residenziale e turistica (mc)	Volumetria servizi (mc)
F1.a	Vatur	436.267	0,16	0,48 res 0,32 tur	137.900	6.000 res 107.315 tur	24.585
F1.b	Pranu Portu (PRP)	690.000	0,15	1,20 res 0,67 tur	101.700	9.000 res 74.000 tur	18.700
F1.c	Marsico	72.497	0,26	0,34 tur	18.849	12.672 tur	6.177

2. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA F1

2.1. Per i Piani di Lottizzazione di cui al comma 1.2 è consentito apportare varianti, tra cui la distribuzione planivolumetrica, al solo fine di migliorare la sostenibilità ambientale.

2.2. In generale si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.

2.3. Nei limiti previsti dalla disciplina regionale è consentita l'edificazione dei volumi ancora disponibili, secondo le modalità e i criteri contenuti nel PPR e leggi in materia di governo del territorio.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati degli strumenti di pianificazione del Comune di Villaputzu.

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade inoltre nelle seguenti zone:

- Aree Tutelate Regione Sardegna

300 m dal Mare / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a - Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia

- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRI) - Rev. 2023

VD4 / Danno potenziale molto elevato

- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRI) - Rev. 2023

Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRI) - Rev. 2023

Rg1 / Rischio idraulico moderato

- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

25 Bassa valle del Flumendosa / Ambito di Paesaggio - 25 Bassa valle del Flumendosa

Aree antropizzate / Aree antropizzate

Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili

Art142 / Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004

- Note - Territori costieri Fascia di 300 metri dal mare

Art143_per / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - perimetro

- Note - Fascia costiera

Imm_art136 / Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 42/2004)

- Note - Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs.42/2004 - Legge 1497 del 1939

- Classificazione sismica

Livello di pericolosità 4

Aggiornamento - Aggiornata al 31 Dicembre 2022

Sardegna - Delibera Giunta Regionale 15/31 del 30 Marzo 2004

- Carta Geologica D'Italia

R4 / Detriti, alluvioni terrazzate, fluvio lacustri e fluvio glaciali (Pleistocene)

- Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA

P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010

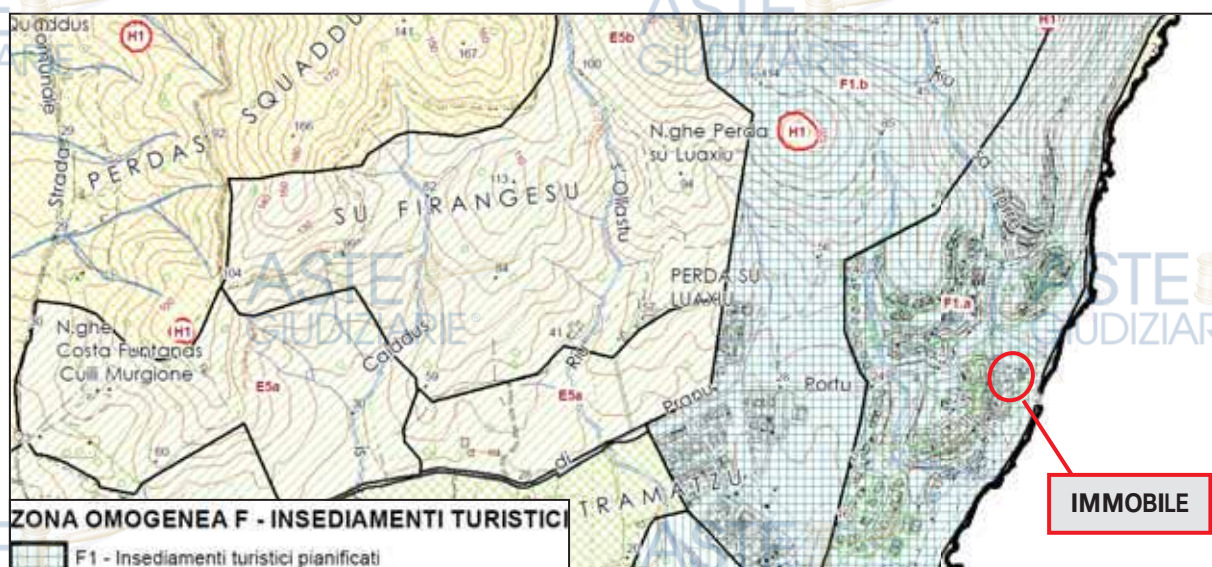
- SITAP

L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

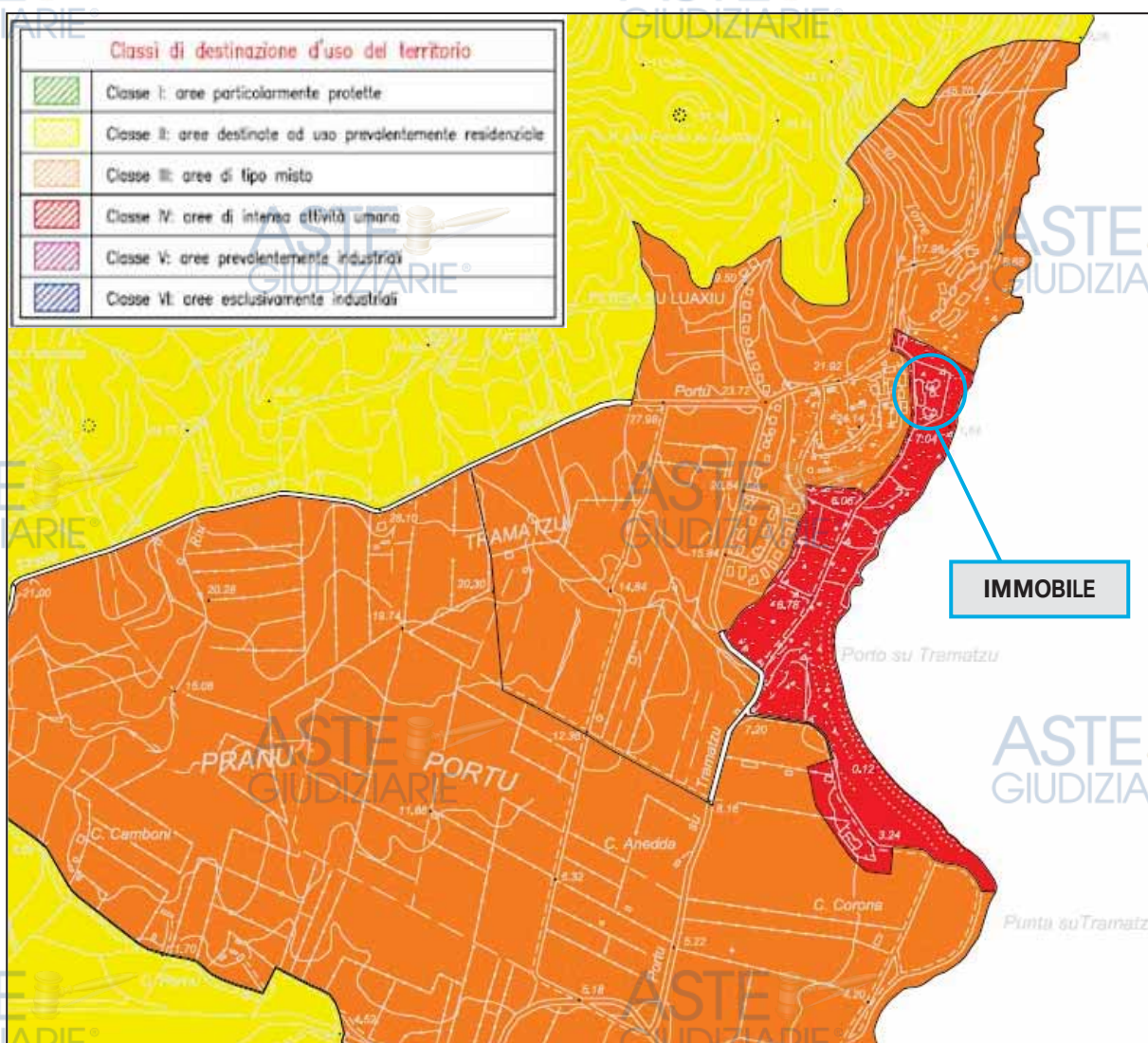
Codice SITAP - 200073

Descrizione - Villaputzu - Zona Costiera Con Porto Corallo E Massiccio Del Castello Di Quirra

Atto - DM 22/07/1977



Estratto dalla tavola di zonizzazione del PUC vigente dal 14/06/2024.



Estratto dalla tavola del Piano di Classificazione Acustica.

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.

Per quanto riguarda la conformità edilizia occorrerà fare riferimento alla documentazione depositata presso il Comune di Villaputzu. Nel caso in cui non siano presenti pratiche edilizie o tali pratiche non siano sufficienti ad accertare la situazione di regolarità edilizia occorrerà fare riferimento a quanto depositato presso gli Uffici del Catasto o altri Enti, o ad altri documenti validi, selezionando quelli che possano essere utili ad accertare quale fosse lo stato dell'immobile:

- precedentemente al 01/09/1967 ovvero alla data in cui è stata resa obbligatoria la presentazione delle pratiche edilizie al fine di poter eseguire opere edili
- oppure
- antecedentemente allo strumento di pianificazione urbanistica comunale se esistente prima del 01/09/1967.

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Villaputzu, che ha consegnato alla sottoscritta la documentazione presente presso gli archivi del settore edilizia privata e SUAPE relativa all'immobile oggetto di pignoramento. In particolare sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

1. **Concessione edilizia Pratica n. 1177/1987** per la realizzazione di un centro commerciale sul comparto n. 4 del complesso turistico Porto Corallo, Lottizzazione VA.TUR., comprendente la costruzione di supermarket – pizzeria – bar. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;
- Relazione;
- Elaborati grafici: Sistemazione generale; Piante Supermarket; Prospetti Supermarket; Sezioni Supermarket.
- Documentazione fotografica.

All'interno del titolo abilitativo si riporta inoltre quanto segue:

AVVERTENZE

VISTO IL PARERE FAVOREVOLE, PROT. N° 3713 DEL 22/4/1986, ESPRESSO DALL'ASSESSORATO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE, BENI CULTURALI, INFORMAZIONE, SPETTACOLO E SPORT, LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA VIENE RILASCIATA A CONDIZIONE CHE IL TITOLARE COMUNICHI A QUESTO UFFICIO, PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, LA DATA DI INIZIO DEGLI STESSI, IL NOME DEL COSTRUTTORE, NONCHÉ QUELLO DEL DIRETTORE DEI LAVORI E VENGA INOLTRE DIMOSTRATO L'AVVENUTO DEPOSITO DEI CALCOLI DELLE OPERE IN C.C.A. AL GENIO CIVILE DI CAGLIARI. PER LE SOMME RIMANENTI PARI AL 50% DEGLI ONERI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA DELLA L. 28/1/77 N° 10 È STATA PRESENTATA POLIZZA FIDEJUSSORIA S.A.I. N° D 1701054203 DEL 13/10/1987. PER IL RIMANENTE 75% DEGLI ONERI DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L. 28/1/77 N° 10 È STATA PRESENTATA POLIZZA FIDEJUSSORIA S.A.I. N° D 1701054304 DEL 13/10/1987. LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA È INOLTRE RILASCIATA A CONDIZIONE CHE LA VA.TUR REALIZZI, A PROPRIE CURE E SPESE, L'IMPIANTO DI DEPURAZIONE NECESSARIO PER IL FABBISOGNO DELLA LOTTIZZAZIONE. IN CASO CONTRARIO SI DOVRANNO CORRISPONDERE GLI ONERI PER GLI ALLACCI AGLI IMPIANTI COMUNALI.

2. **Concessione edilizia Pratica n. 2823/2004** per parziale accertamento di conformità e modifiche all'immobile adibito a Market ubicato nel Comparto 4 della lottizzazione XXX. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;
- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici: Tavole 1-2-3-4 e Tavola integrativa.
- Planimetria allegata alla richiesta di autorizzazione per apertura di media struttura di vendita;
- Fine lavori del 11/06/2004.

3. **Parere favorevole per Pratica Codice univoco SUAP 240 Codice univoco nazionale:**

XXX-28102013-0000.SUAP, Prot. n. 10022 del 30/10/2013 + successive integrazioni alla pratica SUAP

Nr. 240, in data 19/12/2013, 12/02/2014 e il 25/02/2014 - per l'intervento di cambio destinazione

d'uso da Market a Ristorante e Sala da The-Bar con ristrutturazione parziale del fabbricato esistente con parziali

demolizioni e ricostruzioni di pareti esterne, opere interne e di facciata senza incremento volumetrico (Sub. 1-8-9).

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;
- Relazioni: tecnica, paesaggistica, scarichi, ...;
- Elaborati grafici;
- Modelli SUAPE;
- Inizio lavori del 16/11/2016;
- Fine lavori in data 29/04/2019 per la sola porzione del ristorante.

4. **Variante in corso d'opera collegato alla pratica di cui al Provvedimento Unico n° 122 del 14/10/2016**

pratica n. 240 – Codice univoco SUAP 1325 del 01/02/2017, Prot. n. 389 del 02/02/2017 Codice Univoco Nazionale XXX-01022017-2024.SUAP - Opere interne con cambio parziale di destinazione d'uso nella stessa categoria funzionale da sala da the-bar a Market (Sub. 1-8-9).

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici;
- Modelli SUAPE.

5. **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP XXX-08052019-1201.31827 del 07/06/2019

Prot. n. 4231 del 12/06/2019 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale Sub. 23. Si specifica che la fine lavori del 29/04/2019 è stata comunicata con MESSAGGIO PEC 22912BF0.0014700E.32A25D1D.978D68F5.posta-certificata@legalmail.it.

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Certificato di agibilità n. 1877 del 17/06/2004 relativo al locale commerciale distinto ai Sub. 9 e 19, con certificati impianti elettrico, gas, idrico-sanitario, certificato idoneità statica;
- Oneri e diritti di agibilità;
- Ricevuta registro variazione catastale;
- Modelli SUAPE.

6. **Variante con Provvedimento unico n. 1050 del 30/03/2020, Prot. n. 2542 del 30/03/2020 - Pratica n.**

467 del 23/01/2020 Codice univoco nazionale: XXX-17012020-0843.132157 - Variante all'immobile adibito a Ristorante e Market. Dalla relazione risulta che non sono state eseguite le opere relative al market con riferimento alle pratiche edilizie di cui al provvedimento unico n. 122 del 14/10/2013 e variante con Prot.n. 389 del 02/02/2017. Con la presente pratica si intende demolire la parete est del ristorante e ricostruzione della parete in arretramento per ricavare un portico coperto, modificare la parete divisoria tra ristorante e market, modificare alcuni infissi esterni (Sub. 22-23).

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;

- Relazioni tecnica e paesaggistica;
- Elaborati grafici;
- Modelli SUAPE;
- Inizio lavori del 30/06/2020.

7. **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP XXX-11042022-0913.463097 del 13/04/2022

Prot. n. 2605 del 20/04/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale ad uso ristorante-pizzeria (Sub. 23), recentemente modificato con Pratica nr. XXX-17012020-0843.132157.

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Certificato di agibilità n. 1877 del 17/06/2004 relativo al locale commerciale distinto ai Sub. 9 e 19, con certificati impianti elettrico, gas, idrico-sanitario, certificato idoneità statica;
- Oneri e diritti di agibilità;
- Modelli SUAPE.

8. **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP XXX-31052022-1039.487512 del 06/06/2022

Prot. n. 4870 del 08/06/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale Market (Sub. 23), recentemente modificato con Pratica nr. XXX-17012020-0843.132157. Si specifica che la fine lavori del 01/06/2022.

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Oneri e diritti di agibilità;
- Modelli SUAPE.

Si fa notare che erroneamente nella pratica è indicato il subalterno 23, ma i riferimenti riportati della variazione catastale sono riconducibili al subalterno 22 (Market).

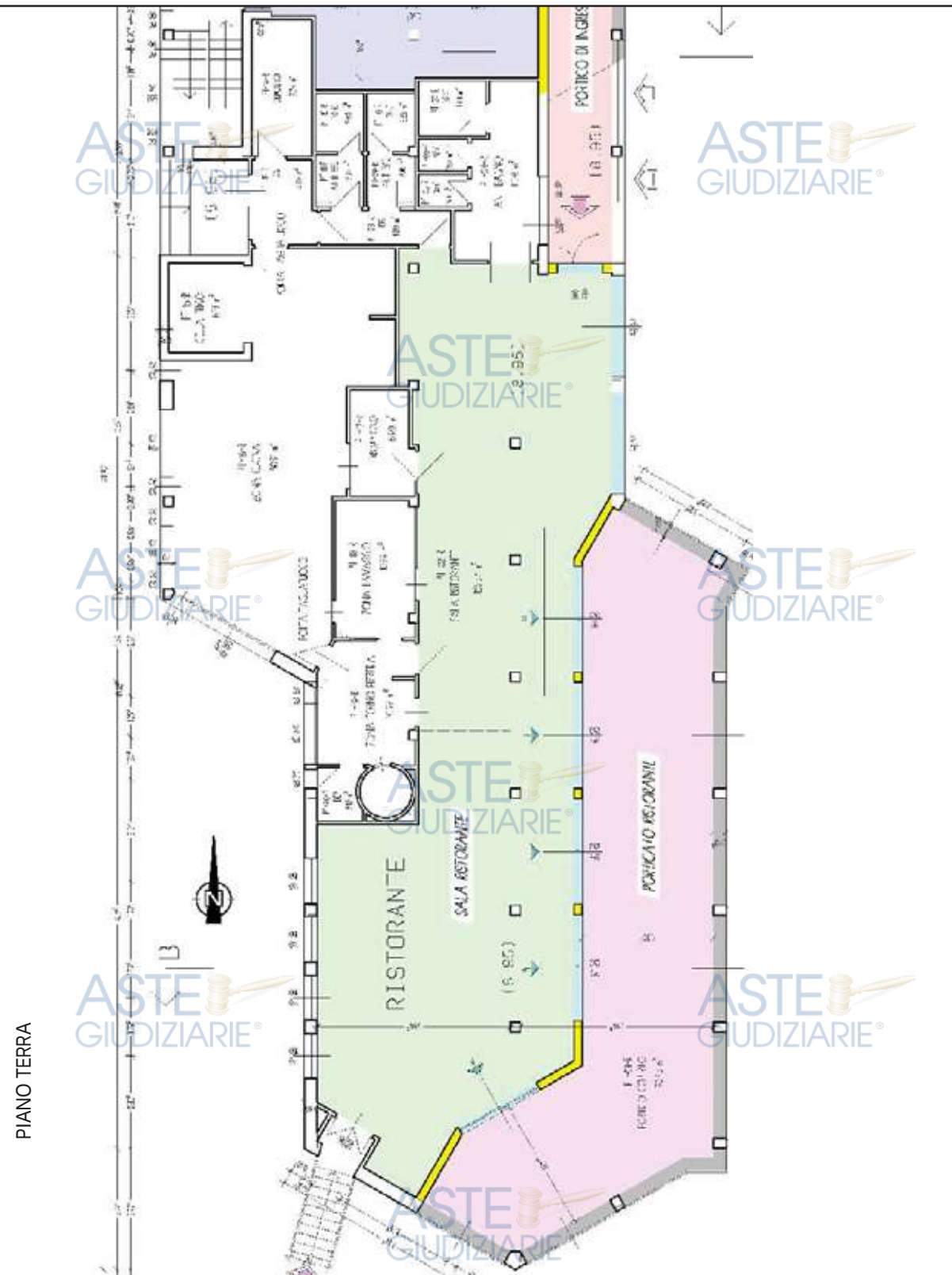
Analizzata la documentazione elencata precedentemente è possibile affermare che al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, identificato al subalterno 23, occorrerà fare riferimento ai seguenti documenti:

- **Variante con Provvedimento unico n. 1050 del 30/03/2020, Prot. n. 2542 del 30/03/2020 - Pratica n. 467 del 23/01/2020 Codice univoco nazionale: XXX-17012020-0843.132157 -**

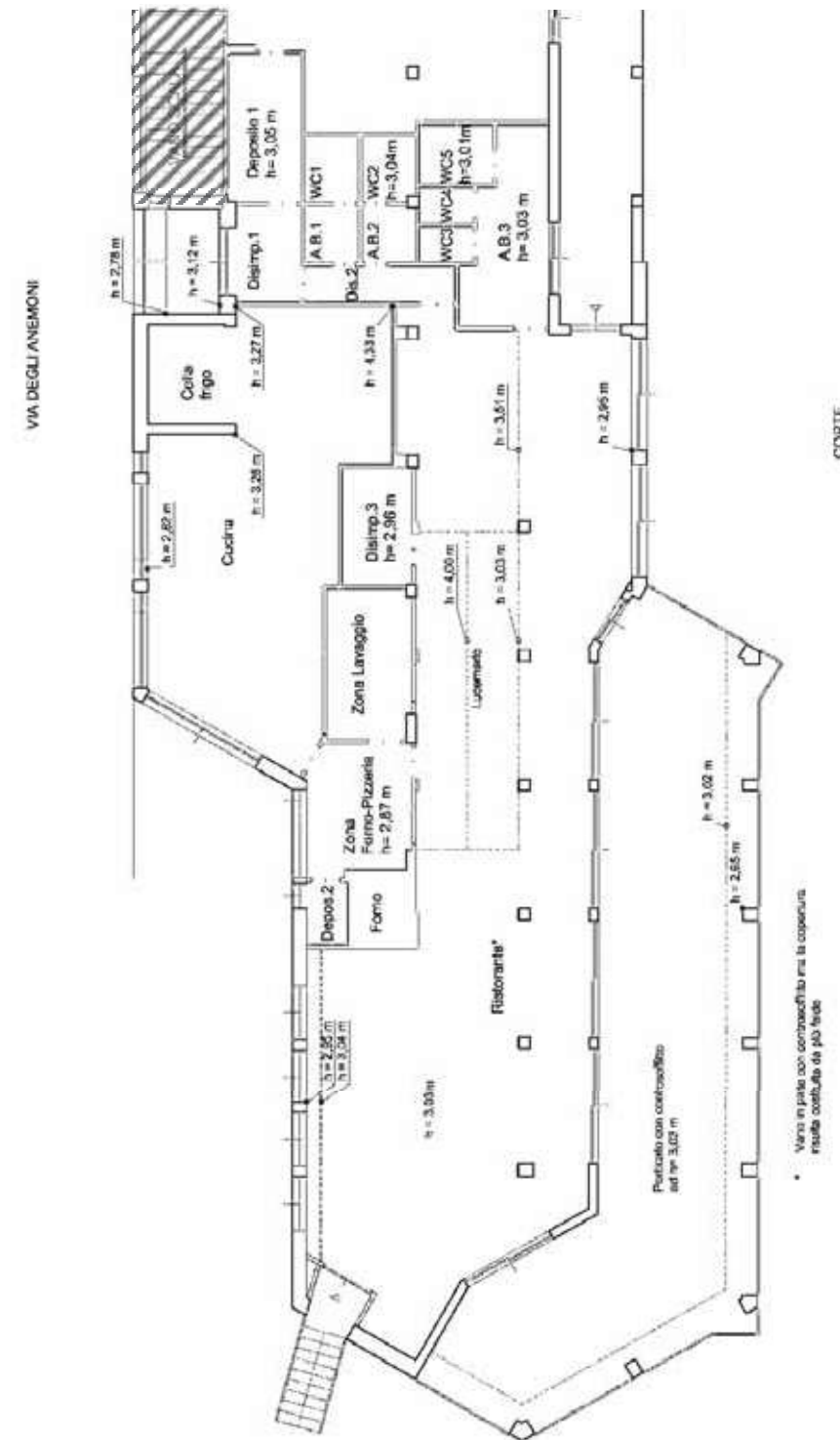
Variante all'immobile adibito a Ristorante e Market.

- **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP XXX-11042022-0913.463097 del 13/04/2022
Prot. n. 2605 del 20/04/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale ad uso ristorante-pizzeria (Sub. 23), recentemente modificato con Pratica nr. XXX-17012020-0843.132157.

Elaborati progettuali
PIANO TERRA



Rilievo Stato di fatto
PIANO TERRA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 129/2017+174/2020

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE A - VILLAPUTZU - RISTORANTE

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Dal confronto tra stato regolare e il rilievo dello stato di fatto, è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto al progetto:

SANABILITÀ		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
✓		VOLUME E COPERTURA Tenuto conto delle tolleranze edilizie si è rilevato quanto segue: Il volume e di conseguenza la superficie coperta coincidono con quanto indicato nel progetto concessionario. La sagoma globale dell'immobile si presenta pressoché congruente con quanto indicato negli elaborati progettuali.
PIANO TERRA		
✓		SAGOMA PLANIMETRICA Si sono riscontrate dimensioni lievemente differenti rientranti nelle tolleranze edilizie.
✓		INFISSI Le dimensioni di alcuni infissi esterni sono incongruenti con quanto rappresentato in progetto (infissi lato portico, ingresso principale). Il lucernaio allo stato attuale presenta una superficie curva anziché quella triangolare come indicato in progetto.
✓	✗	DISTRIBUZIONE INTERNA La distribuzione interna risulta pressoché congruente con quanto riportato negli elaborati progettuali, tenuto conto delle tolleranze edilizie. Nella zona ufficio servizio igienico i tramezzi interni risultano traslati e non rientranti nelle tolleranze edilizie. Si fa notare che attualmente il market risulta collegato al locale ristorante per mezzo di una porta interna di collegamento nel locale ad uso deposito.

Prima di procedere con l'indicazione delle modalità di regolarizzazione delle difformità, è necessario appurare quali siano le date a cui risalgono le **"ragioni del credito"**, al fine di verificare se sia anteriore o posteriore alle leggi di condono.

Sulla base dei dati reperiti, la sottoscritta ritiene che le ragioni del credito siano successive all'ultima legge del condono applicabile, che si riferisce alle opere ultimate entro il 31 marzo 2003 e per cui occorre presentare richiesta per il rilascio del titolo di sanatoria entro il 10 dicembre 2004.

Analizzati i documenti relativi a Norme Tecniche di Attuazione, Regolamenti Edilizi, Leggi/Norme Nazionali e Regionali vigenti, gli eventuali vincoli insistenti sull'area in oggetto (che verranno meglio descritti nel quesito n. 11), le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrare nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti documenti:

- **Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C./P.P.C.S. del Comune di Villaputzu** (si rimanda al quesito n. 6 per gli approfondimenti)

D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [a] "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- [b] "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- [c] "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio)
- [d] "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- [...]

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Alla luce dell'analisi delle difformità/conformità, si può asserire che l'immobile si trova in violazione delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In particolare occorre approfondire un aspetto fondamentale, ovvero che per la regolarizzazione dell'immobile è necessario:

- Intervenire a livello edilizio sulle difformità non sanabili definite in tabella;
- Pagamento di diritti vari ed eventuali sanzioni.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che occorrerà procedere all'eliminazione delle difformità insanabili tramite:

- Chiusura della porta di collegamento con il sub.22 (market).

Inoltre al fine di consentire la vendita dell'immobile e eliminare i collegamenti impiantistici tra i sub. 22, 23 e 19 al fine di renderli autonomi, la sottoscritta ha stimato una spesa pari a € 5.000,00 per ogni immobile.

La sottoscritta ritiene quindi che occorra considerare una spesa totale per la regolarizzazione presunta pari a circa € 9.500,00 comprensiva di:

- Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità;
- Interventi impiantistici al fine di rendere autonomo l'immobile a livello impiantistico;
- Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale;
- Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati.

Si stimano inoltre ulteriori 1.000 Euro per l'eventuale aggiornamento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, oneri da versare al Comune.

Si precisa che la tipologia di pratica edilizia va concordata con il settore tecnico del Comune di Villaputzu, e il dettaglio degli interventi da effettuare, con particolare riferimento a quelli che modificano l'aspetto esterno dell'immobile, deve essere concordato anche con l'Ufficio Tutela del Paesaggio in quanto l'immobile insiste nella fascia costiera.

2.7. QUESITO N. 7

DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI [...]

La sottoscritta ritiene maggiormente congruo che l'immobile sia venduto in un unico lotto.

2.8. QUESITO N. 8 **SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA [...]**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà per quota 1/1 di XXX C.F. XXX con legale rappresentante XXX XXX nata a XXX, società debitrice all'interno della procedura di Esecuzione Immobiliare. Pertanto l'immobile risulta oggetto di pignoramento per intero.

2.9. QUESITO N. 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" [...]**

Il sopralluogo è stato svolto in assenza del rappresentante per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, nominato in qualità di custode dell'immobile, ma in presenza della signora XXX XXX. L'immobile è risultato occupato da terzi. La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione relativa alla sussistenza di contratti di locazione o comodato inerenti l'immobile, da cui ha ricevuto riscontro il 09/01/2024 tramite P.E.C. con cui si certifica la presenza per l'immobile A e B di un contratto di locazione ad uso commerciale (allegato alla presente relazione) con durata dal 01/05/2019 al 30/04/2025 registrato il 16/10/2019 al n. 2570 Serie 3T, per un canone di locazione pari a 6.000 annui. L'immobile è locato alla figlia della signora XXX. Il contratto è stato rettificato in data 14/09/2022, ma non è stata allegata alla risposta il testo della rettifica. La sottoscritta ha proceduto a richiedere tramite PEC tale rettifica, non appena si riceverà riscontro, si provvederà ad integrare la presente relazione.

2.10. QUESITO N. 10 **OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.**

L'immobile risulta, al momento del rilievo, occupato da terzi come indicato al quesito n. 9.

2.11. QUESITO N. 11

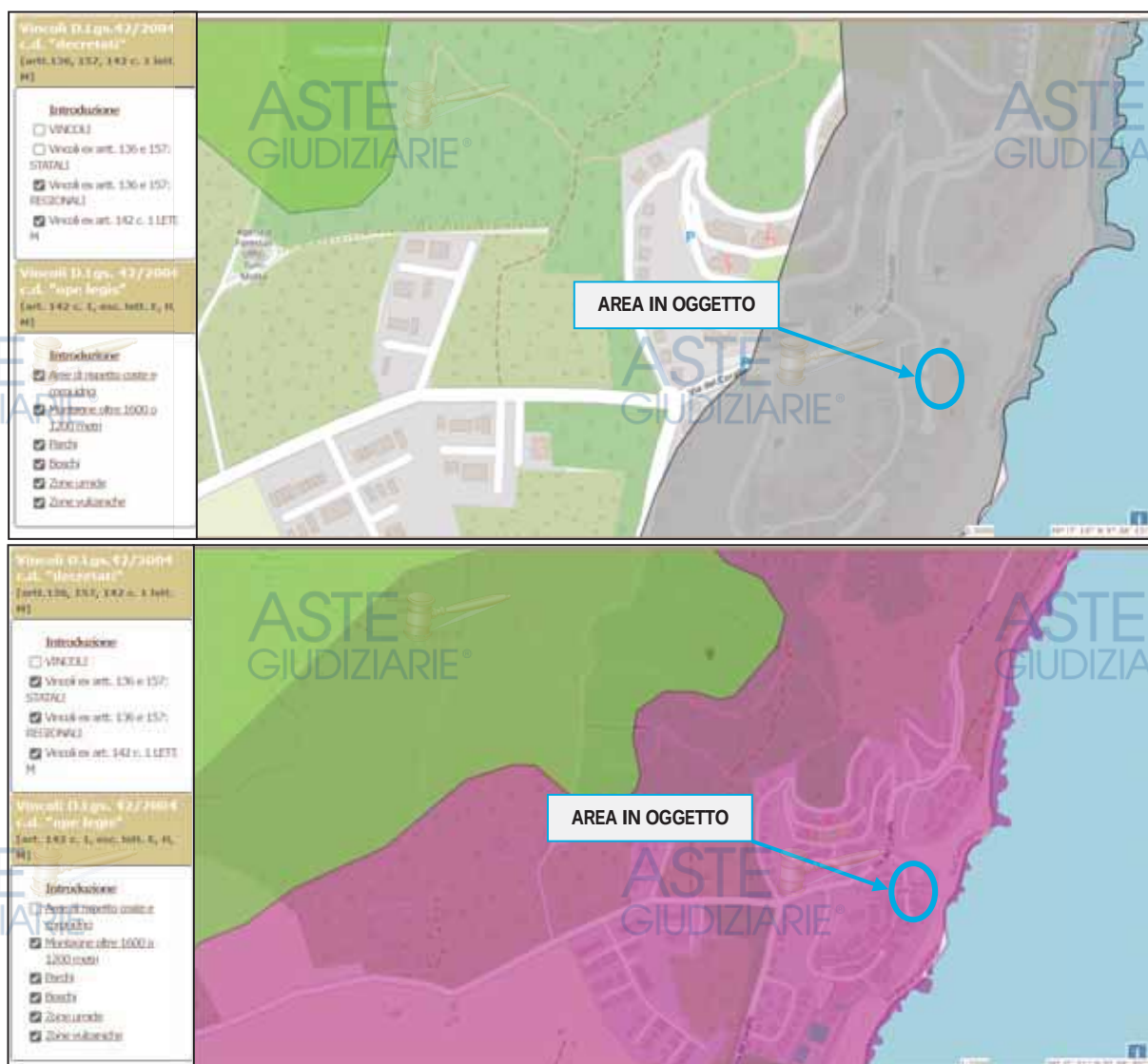
INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli. Tali vincoli potrebbero porre dei limiti e/o delle particolari prescrizioni negli interventi relativi ai manufatti edilizi.

L'analisi della vincolistica è stata effettuata estraendo le informazioni tramite il sito S.I.T.A.P. e il sito SardegnaMappe della Regione Sardegna, in particolare:

- **SITAP**

L'immobile RICADE nelle aree di rispetto coste e corpi idrici aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 artt. 136 e 157 STATALI: Decreto MBC 22/07/0977 codvin 200073.



Mappa del S.I.T.A.P.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO G.E. 129/2017+174/2020
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
IMMOBILE A - VILLAPUTZU - RISTORANTE

Vincolo [200073] **ZONE NEL COMUNE DI VILLAPUTZU LA PRIMA HA SPLENDIDI ARENILI ARCUATI CORONATI DA MINUTISSIME SCOGLIERE LA SECONDA ZONA ACCOGLIE UN MASSICCIO CALCAREO SORMONTATO DAI RUDERI DI UN ANTICO CASTELLO**

Pubblicazione GU n° 247 del 1977-09-10
emissione: 1977-07-22

Decreto

Legge istitutiva L1497/39 A1 P3/4

Stato del vincolo Vincolo operante

Uso Modificabilità previa autorizzazione

Lettera M NO

Geometria

▪ **Mapa della Regione Sardegna: Repertorio beni 2017**

L'immobile NON RICADE nel repertorio beni 2017



Mapa della Regione Sardegna: Repertorio beni 2017.

Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili

L'immobile RICADE nelle aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili d.Lgs. 59/90 e agg. succ.



Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.



Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.



Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate**

L'immobile RICADE in fascia costiera D.Lgs. n. 42/2024 art. 143, fascia costiera 300 metri D.Lgs. n. 42/2024 art. 142, aree dichiarate di notevole interesse pubblico D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 e 137, beni identitari P.P.R. (aree dell'organizzazione mineraria).



Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate.



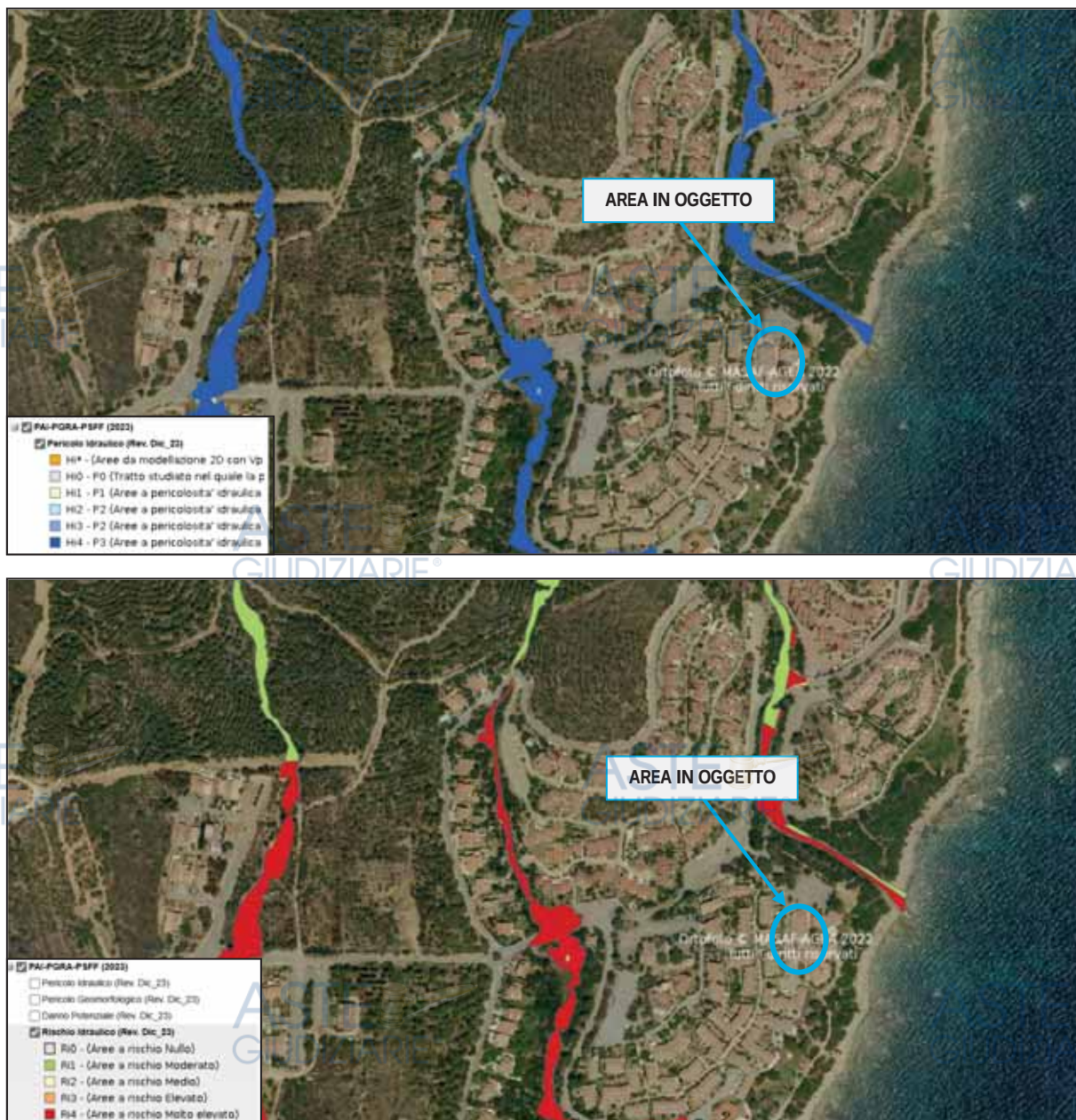
Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate.



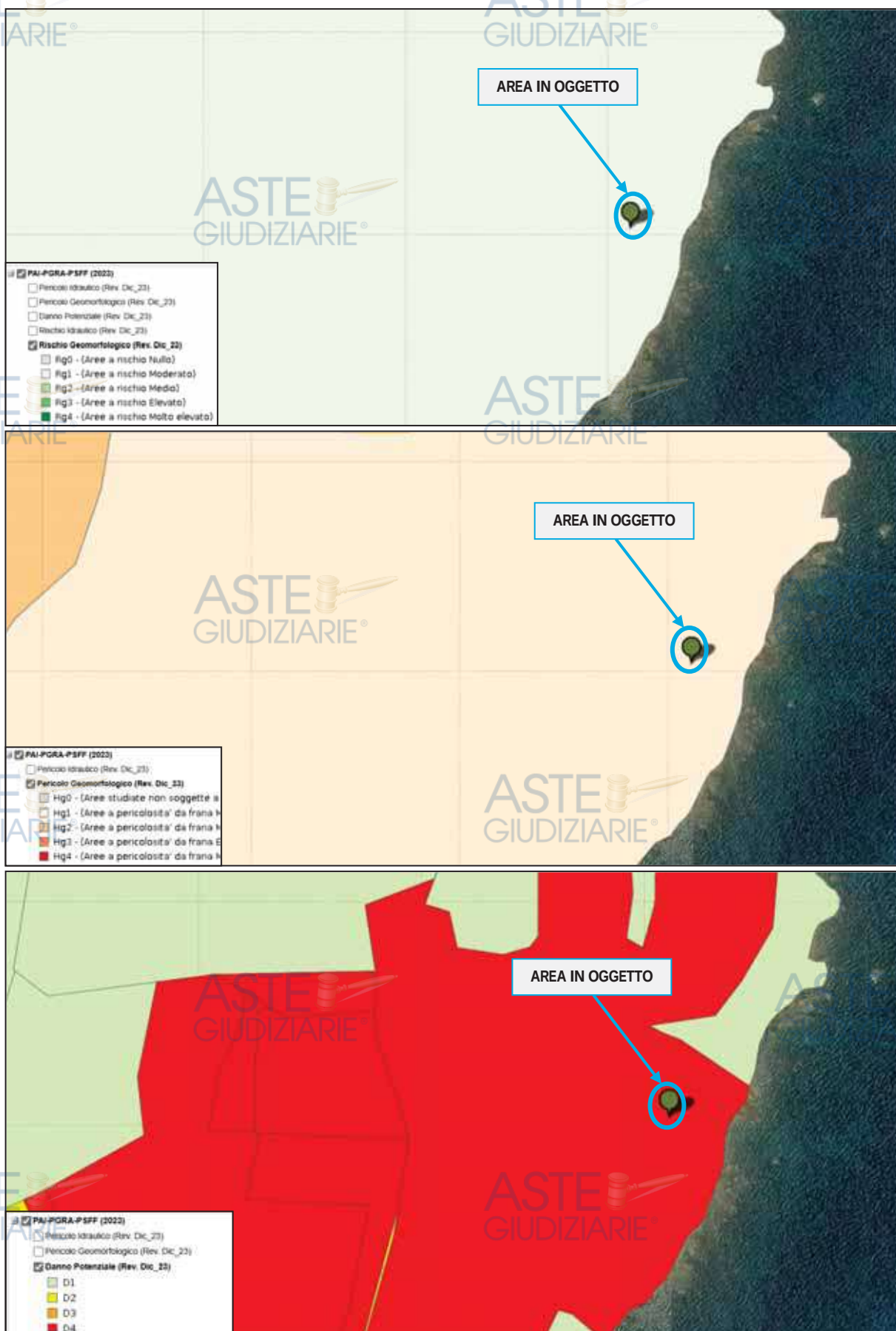
Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico**

L'immobile **RICADE** in **Rischio geomorfologico Rg1** Aree a rischio idraulico moderato, Danno potenziale D4, Pericolo geomorfologico Hg1 Aree a pericolosità da frana moderato.



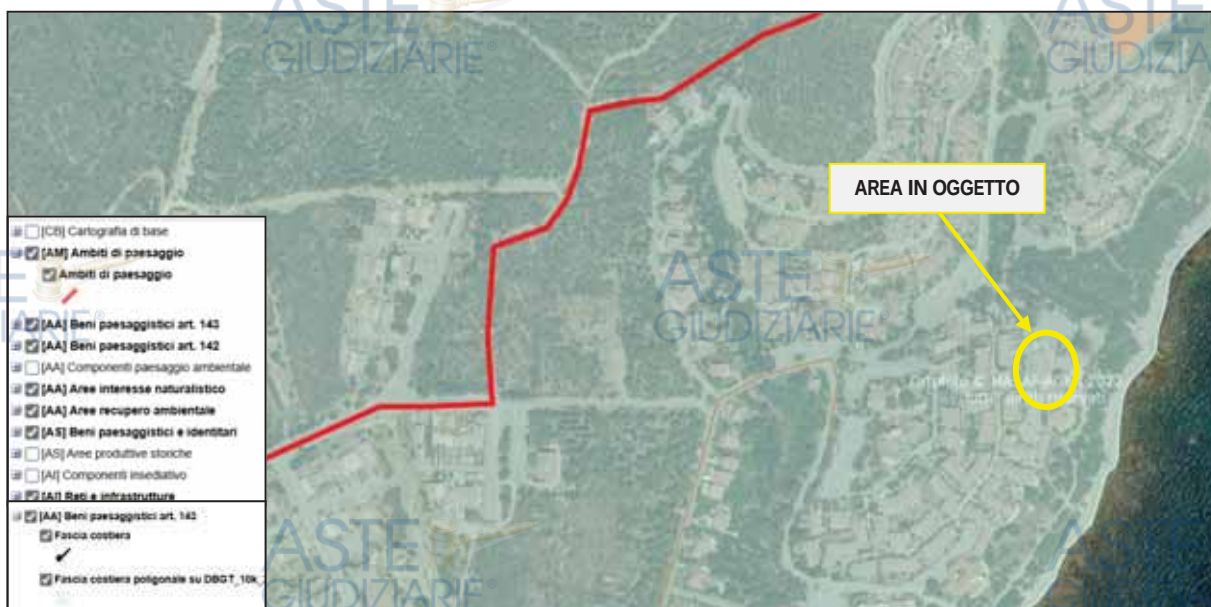
Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico.



Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Piano Paesaggistico Regionale.**

L'immobile **RICADE** in Beni paesaggistici Fascia costiera art. 143, aree produttive storiche (aree dell'organizzazione mineraria).



Mappa della Regione Sardegna: Piano Paesaggistico Regionale.

Dalla consultazione delle mappe disponibili nel sito della Regione Sardegna, del S.I.T.A.P. e del sito urbismap è possibile pertanto affermare che l'immobile rientri nelle seguenti aree:

- Aree Tutelate Regione Sardegna
300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a)
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
D4 / Danno potenziale molto elevato
- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
Rg1 / Rischio idraulico moderato
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna
25 Bassa valle del Flumendosa / Ambito di Paesaggio - 25 Bassa valle del Flumendosa
Aree antropizzate / Aree antropizzate
Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme
INSEDIAMENTI TURISTICI / INSEDIAMENTI TURISTICI
- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili
Art142 / Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004
 - Note - Territori costieri Fascia di 300 metri dal mareArt143_per / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - perimetro
 - Note - Fascia costieraImm_art136 / Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 42/2004)
 - Note - Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs.42/2004 - Legge 1497 del 1939
- Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA
P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010
- SITAP
L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
Codice SITAP - 200073
Descrizione - Villaputzu - Zona Costiera Con Porto Corallo E Massiccio Del Castello Di Quirra
Atto - DM 22/07/1977

2.12. QUESITO N. 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.**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli.

2.13. QUESITO N. 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 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.

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento verrà effettuata secondo gli standard normativi internazionali. Secondo gli IVS (International Valuations Standard), il valore di mercato rappresenta "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" ed è calcolato secondo le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
 - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
 - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;

- Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche similari all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)

6. Esecuzione dei calcoli;

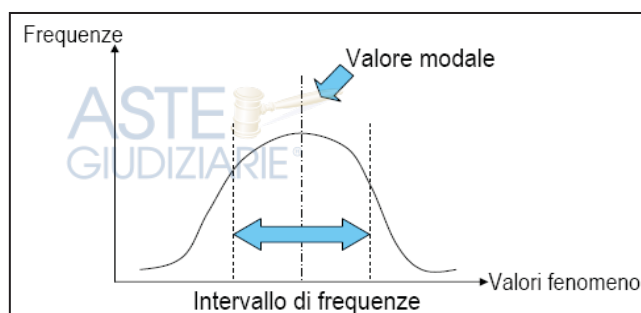
7. Formulazione del giudizio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.



Schema del procedimento di stima diretto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione

di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE

La valutazione si baserà sulla stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

Nel caso specifico, la stima del valore di mercato del subject è stata effettuata secondo la:

STIMA DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH

La valutazione del valore di mercato dell'immobile è effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetti di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si specifica però che nella stima del valore di mercato verrà considerato l'immobile nella sua configurazione privo di difformità urbanistiche e a tale valore saranno detratte le spese relative alla regolarizzazione edilizia.

La stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject) alla data della presente relazione è stata effettuata seguendo le seguenti fasi.

1. Analisi del segmento di mercato

L'immobile, come già precedentemente esposto, è sito nella Via degli Anemoni a Villaputzu. Il segmento di mercato è stato:

- limitato geograficamente all'area relativa al paese di Villaputzu, con immobili aventi caratteristiche simili al subject;
- si riferisce a immobili ad uso commerciale/artigianale similari al subject.

2. Ricerca comparabili

Individuato il segmento di mercato, si è proceduto con la ricerca dei comparabili ovvero di immobili ad uso commerciale. Dalla ricerca non sono stati individuate compravendite di immobili ad uso commerciale siti a Villaputzu direttamente confrontabili con l'immobile in oggetto, per cui si è optato per aumentare l'area di ricerca e comprendere il comune limitrofo di Muravera. La ricerca di compravendite ha consentito di individuare un solo atto notarile, ovvero:

A. Atto del 13/07/2022 – Muravera, Via Marco Polo n. 7

Locale commerciale al piano terra, di circa 37 m² identificata al N.C.E.U. del Comune di Muravera al foglio 41, p.lla 622, sub. 9, via Marco Polo n. 7, piano T, categoria C/1, classe 10, consistenza mq. 37, superficie catastale mq. 45
 appezzamento di terreno di pertinenza del locale commerciale descritto alla lettera a), esteso complessivamente circa metri quadrati 96 (novantasei) riportato al Catasto Terreni del Comune di Muravera al foglio 41, Mappali 1035 – 2422 – 2423 – 2425 - 2427 - 2430

3. Stima del valore di mercato

L'analisi si è quindi concentrata sulla compravendita di maggior interesse ai fini della stima del valore di mercato del subject.

	Comparabile	Subject
Prezzo di mercato e caratteristica	A	
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	140.000	-
Data - DAT [mesi]	17	-
Superficie principale - S1 [mq]	43	346
Cortile - CORT [mq]	96	0
Area coperta - PORT [mq]	20	137
Superficie commerciale [m²]	78	483

	Indice o prezzo
Saggio annuale di valutazione del prezzo⁽³⁾	0,00
Rapporto mercantile S1	1,00
Rapporto mercantile PORT	1,00

Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile moltiplicato per il prezzo marginale permette l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi corretti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del comparabile.

Nella tabella di valutazione sono riportati gli aggiustamenti applicati ad ogni caratteristica, i cui risultati sono riportati di seguito.

CALCOLO PREZZI MARGINALI
$P_i(\text{DAT}) = \text{PRZ} * \text{Saggio valutazione} / (\text{mesi anno } 12)$
$P_i(\text{S1}) = \text{PRZ} / (\text{S1} + \text{Somm } \pi_i * \text{Si})$

⁽³⁾ Il saggio di valutazione è stato calcolato sulla base dell'andamento di mercato. Sulla base dei dati reperiti dal 2022 ad oggi non vi sono state variazioni sostanziali nei prezzi di vendita.

$$P_i(X) = p(S1) \cdot \text{Rapp. Mercantile } X$$

TABELLA DI VALUTAZIONE	
Prezzo di mercato e caratteristica	A
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	140.000 x 0,678 = 95.000,00*
Data - DAT [Euro]	0
Superficie principale - S1 [Euro]	369.987,15
Cortile - CORT [Euro]	-19.634,96
Area coperta - PORT [Euro]	142.866,32
Prezzo corretto Subject [€]	588.218,51

*Il prezzo di vendita è stato corretto al fine di considerare le variazioni di prezzi esistenti tra Muravera e Villaputzu, a tal fine si sono presi come riferimento i valori OMI dei locali commerciali per i centri di Muravera e Villaputzu per il primo semestre Anno 2024 da cui si è estrapolato l'indice di 0,678.

Valori OMI 2024/1				
Comune	MURAVERA			
Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO ABITATO			
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1.300	
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1.050	
Laboratori	Normale	700	950	
Magazzini	Normale	800	1.100	
Negozi	Normale	1.100	1.700	
Uffici	Normale	950	1.250	

Valori OMI 2024/1				
Comune	VILLAPUTZU			
Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO ABITATO			
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	1.100	
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	
Laboratori	Normale	500	700	
Magazzini	Normale	650	900	
Negozi	Normale	800	1.100	
Uffici	Normale	700	950	

Il valore di mercato del subject è quindi calcolato sulla base del prezzo corretto del comparabile A, ovvero pari a 588.218,51 Euro.

A tale valore andranno decurtate le spese per la regolarizzazione dell'immobile stimati in 9.500 Euro in quanto l'immobile oggetto di comparazione sono stati dichiarati (all'interno dell'atto notarile di compravendita) come conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico. Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene, la sottoscritta ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

Prezzo corretto Subject [A]	588.218,51 €
-----------------------------	--------------

Spese regolarizzazione [B]	-9.500,00 €
----------------------------	-------------

Totale [C] = [A] - [B]	578.718,51 €
Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene	5% (28.935,93)

Totale [C] - 10%	549.782,58 €
------------------	--------------

Pertanto il valore di mercato decurtato delle spese suddette sarà pari a 549.782,58 €, arrotondato a:

VALORE DI MERCATO 550.000,00 Euro

Pari a un valore unitario di (550.000,00 € / 483 mq) = 1.138,72 €/mq

2.14. QUESITO N. 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.

L'immobile è costituito da un'unica unità immobiliare con parti comuni ad altri immobili, ma non risulta istituito condominio come da dichiarazione da parte della società debitrice (vedi verbale di sopralluogo allegato).

2.15. QUESITO N. 15

- ✚ PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 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.

La sottoscritta ha predisposto la check-list che è stata allegata alla presente.

3. RISPOSTE AI QUESITI - IMMOBILE B



Ubicazione fotografica degli immobili A, B e C nel Comune di Villaputzu, località Porto Tramatzu (immagine satellitare tratta da Google Earth).

3.1. QUESITO N. 1

 PROVEDA –PRIMA DI TUTTO- A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO

L'informativa è stata consegnata alla rappresentante legale della XXX con sede in XXX (legale rappresentante XXX XXX), contestualmente all'incarico ricevuto dalla sottoscritta, durante il sopralluogo del 10/11/2023 dell'immobile oggetto di pignoramento.

3.2. QUESITO N. 2

 VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. [...] SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la relazione notarile⁽⁴⁾ in cui sono definite:

- le risultanze inerenti i dati catastali dell'immobile nonché la sua identificazione attuale;
- l'analisi delle proprietà dell'immobile nonché tutti gli atti e formalità che lo riguardano attraverso l'esame dei documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle indagini storiche catastali.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

Dalla certificazione notarile risulta che:

➤ **IMMOBILE B** è così censito catastalmente:

- Comune di Villaputzu, Località Porto Tramatzu, N.C.E.U. Foglio 51 Mappale 1041 sub. 9, Via da denominare, piano S1-T, categoria C/1, classe 9, consistenza 614 mq, Rendita Euro 11.098,66

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Villaputzu, alla Partita 1 foglio 51 particella 1041 di are 27 .122, deriva dalla particella 130 di ettari 1.18.40.

L'immobile risulta di piena proprietà per l'intero della società XXX con sede in XXX.

La provenienza ventennale dell'immobile è definita come segue:

IMMOBILE B

Anteriormente al ventennio l'immobile fu oggetto di:

⁽⁴⁾Relazioni notarili redatte dal Notaio XXX(E.I. 129/2017) e Notaio XXX (E.I. 174/2020).

- Atto di permuta (Notaio XXX di Cagliari) del 20/06/1980 Racc. n. 15927, relativo all'immobile sito in Villaputzu alla Località Porto Tramatzu distinto in Catasto al foglio 51 mappali 130 di ettari 1.18.40, 518 di ettari 2.00.00, 519 di are 5.80, 520 di are 13.20 e 522 di are 2.35, a favore di società XXX S.r.l. con sede in XXX, XXX nato a XXXX, XXX nata a XXX, XXX XXX nata a XXX e XXX nata XXX, trascritto a Cagliari l'11/07/1980, registro generale n. 13692, registro particolare n. 11401.
- Atto di compravendita (Notaio XXX di Cagliari) del 28/6/1984, relativo alla proprietà pari al 0,53% della superficie netta edificabile di ettari 27.22.37 dell'immobile sito in Villaputzu alla Località Porto Corallo distinto in Catasto al foglio 51 mappali 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 791, 79/m, 79/n, 79/p, 79/q, 79/r, 130, 512/a, 513, 523, 524, 525, 526 e 512 e al foglio 42 mappali 5/C, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 9, 6, 33, 34, 35, 36, 37 e 38, a favore della società XXX S.r.l. con sede in XXX contro XXX nata a XXX, XXX XXX nata a XXX e XXX nata XXX, trascritto a Cagliari il 25/7/1984, registro generale n. 17355 registro generale, registro particolare n. 13928.
- Atto di compravendita (Notaio XXX di Cagliari) del 27/9/1989, relativo alla proprietà pari allo 0,53% della superficie netta edificabile di ettari 27.22.37 dell'immobile sito in Villaputzu alla Località Porto Corallo distinto in Catasto al foglio 51 mappali 79/q, 79/r, 516, 515, 517, 518, 519, 520, 522, 512/a, 526 e 130 e al foglio 42 mappali 60, 61, 64, 62, 63, 65, 66, 9, 11, 12, 13, 6, 14, 15, 33, 16, 17, 34, 18, 19, 35, 20, 21, 36, 23, 37, 25 e 38, a favore della società XXX S.r.l. con sede in XXX, contro XXX coniugato in regime di separazione dei beni, trascritto a Cagliari il 5/10/1989, registro generale n. 25326, registro particolare n. 18637.
- Atto di compravendita (Notaio XXX di Cagliari) del 7/6/2006 repertorio n. 127790, relativo all'intera proprietà delle unità immobiliari in Villaputzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura CI di mq. 614 e particella 1041 sub. 19 natura C/2 di mq. 243 alla Località Porto Tramatzu al piano T, a favore della società XXX con sede in XXX, contro la società XXX S.r.l. con sede in XXX, registrato a Cagliari il 13/06/2006 al n. 4003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 13/6/2006, registro generale n. 25708, registro particolare n. 17036.

➤ Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti:

- iscrizione del 13/6/2006 (registro generale n. 25707 registro particolare n. 4296) IPOTECA VOLONTARIA di Euro 570.000,00 - Mutuo fondiario di Euro 380.000,00 da rimborsare in 10 anni, in virtù di atto per notar XXX di Cagliari del 7/6/2006 repertorio n. 127789/29202. Soggetto a favore: XXX S.p.A. con sede in XXX Soggetto contro: XXX S.r.l. con sede in XXX quale terzo datore di ipoteca e XXX con sede in XXX in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca gravante su: intera proprietà delle unità immobiliari in Villaputzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura CI di mq. 614 e particella 1014 sub. 19 natura C/2 di mq. 243 alla Località Porto Tramatzu al piano T.

- Trascrizione del 10/4/2017 (registro generale n. 10294 registro particolare n. 7674) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Cagliari del 30/3/2017 repertorio n. 1730

Soggetto a favore: XXX S.p.a. con sede in XXX

Soggetto contro: XXX con sede in XXX

Pignoramento gravante su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Villaputzu alla Località Porto Tramatzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura CI di mq. 614 al piano S1-T e particella 1041 sub. 19 natura C2 di mq. 243 al piano S1-T.

- Trascrizione del 24/05/2017 (registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116) DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del Tribunale di Cagliari del 22/05/2017 repertorio n. 8919

Soggetto a favore: Fallimento XXX S.R.L.

Soggetto contro: XXX

Gravante su: intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 44 particella 1595; intera proprietà del terreno censito al foglio 34 mappali 1993-1996-2000-2001-2004-2021-2027; quota pari a 3/4 del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 42 particella 195 subalterno 2; quota pari a 1/2 del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 37 particella 302 e dei terreni censiti al foglio 37 mappali 150-151; intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 51 particella 1041 subalterni 9 e 19; altro immobile non oggetto del presente incarico.

- Annotazione del 09/07/2020 (registro generale n. 15814 registro particolare n. 1945) SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA del Tribunale di Cagliari del 20/05/2020 repertorio n. 1141, collegata alla trascrizione del 24/05/2017 (registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116)

Soggetto a favore: Fallimento XXX

Soggetto contro: XXX XXX e XXX con sede in XXX

PREDISPONGA SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE ALTRA VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO.

Successivamente alla consultazione della documentazione agli atti e visione di quella reperita dalla sottoscritta, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio che si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento:

- ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 4296 Registro Generale 25707

Pubblico ufficiale XXX Repertorio 127789/29202 del 07/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 7674 Registro Generale 10294

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1730/2017 del 30/03/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 11116 Registro Generale 14731

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 8919/2017 del 22/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1945 del 09/07/2020 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, 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.

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), planimetria catastale ed estratto di mappa (che si allegano alla presente perizia).

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evince che gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente identificati catastalmente come segue:

IMMOBILE B

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Dal 06/06/2022 al 19/06/2023 (data di estrazione della visura)

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 22, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 128 m², Superficie totale 127 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 03/06/2022 Pratica n. CA0047898 in atti dal 06/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.4579246.03/06/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 47898.1/2022)

Dal 16/04/2020

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 22, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 128 m², Superficie totale 145 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2020 Pratica n. CA0035365 in atti dal 16/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8402.1/2020)

Dal 07/05/2019

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 22, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 128 m², Superficie totale 145 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T

DIVISIONE del 06/05/2019 Pratica n. CA0055869 in atti dal 07/05/2019 DIVISIONE (n. 7771.1/2019)

Dal 21/07/2014

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 614 m², Rendita 11.098,66 €, VIA DA DENOMINARE Piano S1 – T

VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. CA0144969 in atti dal 21/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 31633.1/2014)

Dal 11/06/1992

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 614 m², Rendita Lire 21.490.000, STRADA DI LOTTIZZAZIONE

COSTITUZIONE in atti dal 11/06/1992 (n. B00001) - Annotazioni: impianto da modello 1n

Dal 01/01/1992

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 614 m², Rendita Lire 21.490.000, VIA DA DENOMINARE

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Fino al 11/06/1992

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 9, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 614 m², Rendita 258,23 €, VIA DA DENOMINARE

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/02/1900 in atti dal 11/06/1992 (n. 9/B1)

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI

Dal 07/06/2006

XXX (CF XXX) Sede in XXXX (proprietà per 1/1)

Atto del 07/06/2006 Pubblico ufficiale XXX Sede XXX Repertorio n. 127790 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17036.1/2006 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 15/06/2006

Dal 11/06/1992

XXX SRL Sede in XXX (proprietà per 1/1)

NUOVO CATASTO TERRENI

Il fabbricato risulta insistere, come meglio si evince dalla mappa catastale, su un solo mappale identificato catastalmente come segue:

Dall'impianto meccanografico al 11/04/2023 (data di estrazione della visura)

N.C.T. Foglio 2, Mappale 1041, Ente Urbano, Superficie 2.712 m²

TIPO MAPPALE del 08/02/1990 Pratica n. 50811 in atti dal 14/02/2002 (n. 97787.1/1989). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili siti a VILLAPUTZU: Foglio 51 Particelle 1040 e 130. Il mappale originario è identificato come segue:

N.C.T. Foglio 2, Mappale 130, Pasc Gesp, Classe 2, Superficie 11.840 m²

Intestato a XXX (proprietà per 1/1)

ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

All'interno della fascicolo relativo alla procedura di esecuzione immobiliare è presente la relazione notarile in cui si certifica la storia della proprietà ultraventennale dell'immobile attraverso le indagini catastali e i documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta ha provveduto ad estrarre la documentazione ritenuta necessaria (ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee, estrazione delle note/titoli inerenti l'immobile oggetto di pignoramento), al fine di ripercorrere la cronistoria delle proprietà fino all'atto ultraventennale, estratto ed allegato alla presente relazione. La successione delle proprietà è la seguente:

IMMOBILE B

➤ TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/07/1980 - Registro Particolare 11401 Registro Generale 13692
Pubblico ufficiale XXX Racc. 15927 del 20/06/1980

ATTO DI PERMUTA

Il XXX cede e trasferisce in permuta alla società XXX S.r.l. con sede in XXX a XXX, XXX, XXX e XXX i seguenti immobili siti nel Comune Villaputzu, Località Porto Tramatzu, distinti in catasto al: foglio 42, mappali 60-62-63-64-66; foglio 51, mappali 130-518-519-520.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/1984 - Registro Particolare 13928 Registro Generale 17355
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 294249/24243 del 27/09/1989

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

XXX, XXX e XXX vendono alla società XXX S.r.l. con sede in XXX, quota pari allo 0,53% dei seguenti immobili siti nel Comune Villaputzu, Località Porto Tramatzu, distinti in catasto al: foglio 42, mappali 5/c-60-61-62-63-64-65-66-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-25-9-6-33-34-35-36-37-38; foglio 51, mappali 515-516-517-518-519-520-521-522-791-79/m-79/n-79/p-79/q/79/r-130-512/a-513-523-524-525-526-512.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/1989 - Registro Particolare 18637 Registro Generale 25326
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 294249/24243 del 27/09/1989

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

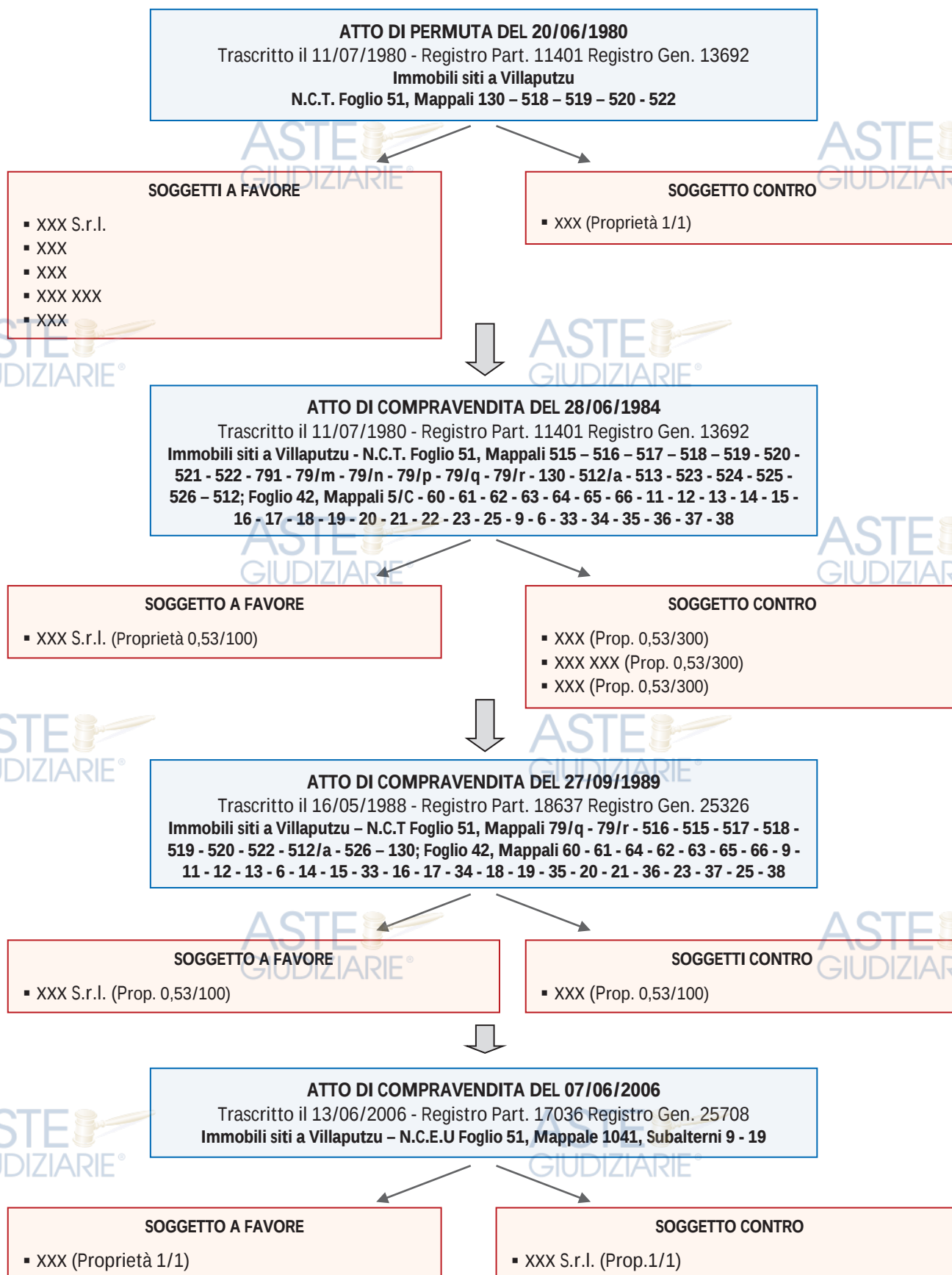
XXX vende alla società XXX S.r.l. con sede in XXX, quota pari allo 0,53% dei seguenti immobili siti nel Comune Villaputzu, Località Porto Tramatzu, distinti in catasto al: foglio 42, mappali 60-61-62-63-64-65-66-9-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-6-33-34-35-36-37-38; foglio 51, mappali 515-516-517-518-519-520-521-522-79/q/79/r-130-512/a-526.

- TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 17036 Registro Generale 25708
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 127790/29203 del 07/06/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

La società XXX S.r.l. con sede in XXX vende alla società XXX con sede in XXX la piena proprietà dei seguenti immobili, distinti al catasto fabbricati al foglio 51, mappale 1041, subalterni 9 e 19.

SCHEMA SINOTTICO DEL VENTENNIO – IMMOBILE B



VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO...

Verificata l'assenza del certificato di stato civile dei debitori all'interno del fascicolo, si è proceduto con la trasmissione della richiesta presso il Comune di Villaputzu in data 16/02/2024. In data 19/02/2024 è pervenuta risposta in merito, da cui si evince che la debitrice risulta coniugata dal 22/04/1978 con XXX in regime di comunione dei beni. I coniugi XXX XXX e XXX con ATTO DI CONVENZIONE MATRIMONIALE del 23/12/2002, trascritto il 03/01/2003 XXX, modificano il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni (come da documentazione allegata alla presente relazione).

Si specifica che per l'immobile B la proprietà è costituita dalla società XXX C.F. XXX con legale rappresentante XXX XXX nata a XXX.

3.3. QUESITO N. 3

 **DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO...**



Foto del fabbricato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente relazione tecnica è sito presso il Comune di Villaputzu, in Via degli Anemoni. L'ingresso all'immobile avviene tramite ingresso pedonale alla corte condominiale dalla Via degli Anemoni.

L'unità abitativa è identificata nel N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 22, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 128 m², Superficie totale 127 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T.

Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso commerciale risulta costituito da:

PIANO TERRA

- n. 1 vano principale destinato a market;
- n. 1 ufficio;
- n. 1 servizio igienico con disimpegno.
- n. 1 porticato.

Tramite vano scala interno, comune ai sub. 1 e 9 (il vano scala è identificato con il sub. 8), sono collegati i due livelli (piano terra e scantinato). Si ricorda che dal sub. 9 si sono originati i Sub. 22 e 23 oggetto di pignoramento, e dal Sub. 1 si è originato il Sub. 19 (deposito del market).

La ventilazione e illuminazione dei vani principali è garantita dalle aperture esterne che si affacciano sul porticato, sulla viabilità principale Via degli Anemoni e sul piazzale da cui si accede all'immobile.

PIANO SCANTINATO

- n. 2 servizi igienici con relativi anti-bagno accessibili dal vano scala condominiale (sub. 8).

La ventilazione e illuminazione dei vani principali è garantita dalle aperture esterne che si affacciano sull'intercapedine del piano scantinato.

STATO CONSERVATIVO

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta globalmente in ottimo stato di manutenzione per quanto riguarda le finiture e gli impianti tecnologici.

I solai sono di differenti tipi:

- Solaio di copertura presumibilmente in latero-cemento con pendenza per il deflusso delle acque meteoriche;
- Solaio di interpiano presumibilmente in latero-cemento;
- Basamento del piano scantinato presumibilmente in calcestruzzo armato.

CORTILE

L'immobile è circondato, ad eccezione del lato sulla Via degli Anemoni da una corte comune ai subalterni 1-2-3-4-5-6-9. Il subalterno 9 era costituito originariamente dall'unione degli attuali sub. 23 (ristorante) e 22 (market) oggetto di pignoramento, dal Sub. 1 si è originato il Sub. 19 (deposito del market), come meglio si evince dall'elaborato planimetrico allegato.

MURATURE

Le pareti di tamponamento dell'immobile presentano spessori differenti ma sono costituiti da una muratura con intercapedine (12 cm di laterizio + intercapedine d'aria + 8 cm di laterizio). I tramezzi presentano spessore totale 10 cm in laterizio o gasbeton. Le murature del fabbricato sono internamente ed esternamente tutte intonacate e tinteggiate. La struttura portante è in telaio in calcestruzzo armato.

RIVESTIMENTI

I pavimenti sono in ottimo stato di manutenzione e realizzati con piastrelle di tonalità sul grigio sui vani principali. Nei servizi igienici sono presenti dei rivestimenti a parete in piastrelle di colore chiaro/grigio.

SERRAMENTI

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in PVC con vetro singolo e risultano privi di sistema di oscuramento.

Le porte interne sono in legno di varie tonalità.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Impianto elettrico: Quadro Elettrico principale nel vano ufficio.
- Impianto idrico, che garantisce l'approvvigionamento d'acqua, è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria per il market e per il ristorante, collocato nel piano scantinato.
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento: pompa di calore solo nel vano ad uso ufficio.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento/climatizzazione ed impianti ad energia rinnovabile (tipo solare termico, fotovoltaico, ...)

CONFINI

Il fabbricato su cui insiste l'immobile risulta delimitato dalla Via degli Anemoni, dal cortile comune sui lati esterni. L'immobile inoltre è separato da un muro divisorio dal locale commerciale ad uso ristorante (sub. 23).

SUPERFICI

PIANO TERRA	
Superficie lorda	117 m ²
Superficie utile	112 m ² (89 m ² market)
PIANO SCANTINATO	
Superficie lorda (servizi igienici)	18 m ²
Superficie utile (servizi igienici)	15 m ²

3.4. QUESITO N. 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:

- SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;
- SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;
- 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.

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento risulta corretta e consente univocamente l'individuazione del bene, di cui risulta assente il numero civico. E' da segnalare però che il sub. 9 oggetto di pignoramento è stato poi oggetto di frazionamento nei sub. 22 (market) e 23 (ristorante) pertanto il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere con l'esame e la stima distinta dei due subalterni.

Pertanto si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento:

1. È sito presso il Comune di Villaputzu località Porto Tramatzu in Via degli Anemoni.
2. È identificato presso il N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 22, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 128 m², Superficie totale 127 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T.
3. Risulta intestato per quota 1/1 a XXX C.F. XXX con legale rappresentante XXX XXX nata a XXX.

3.5. QUESITO N. 5

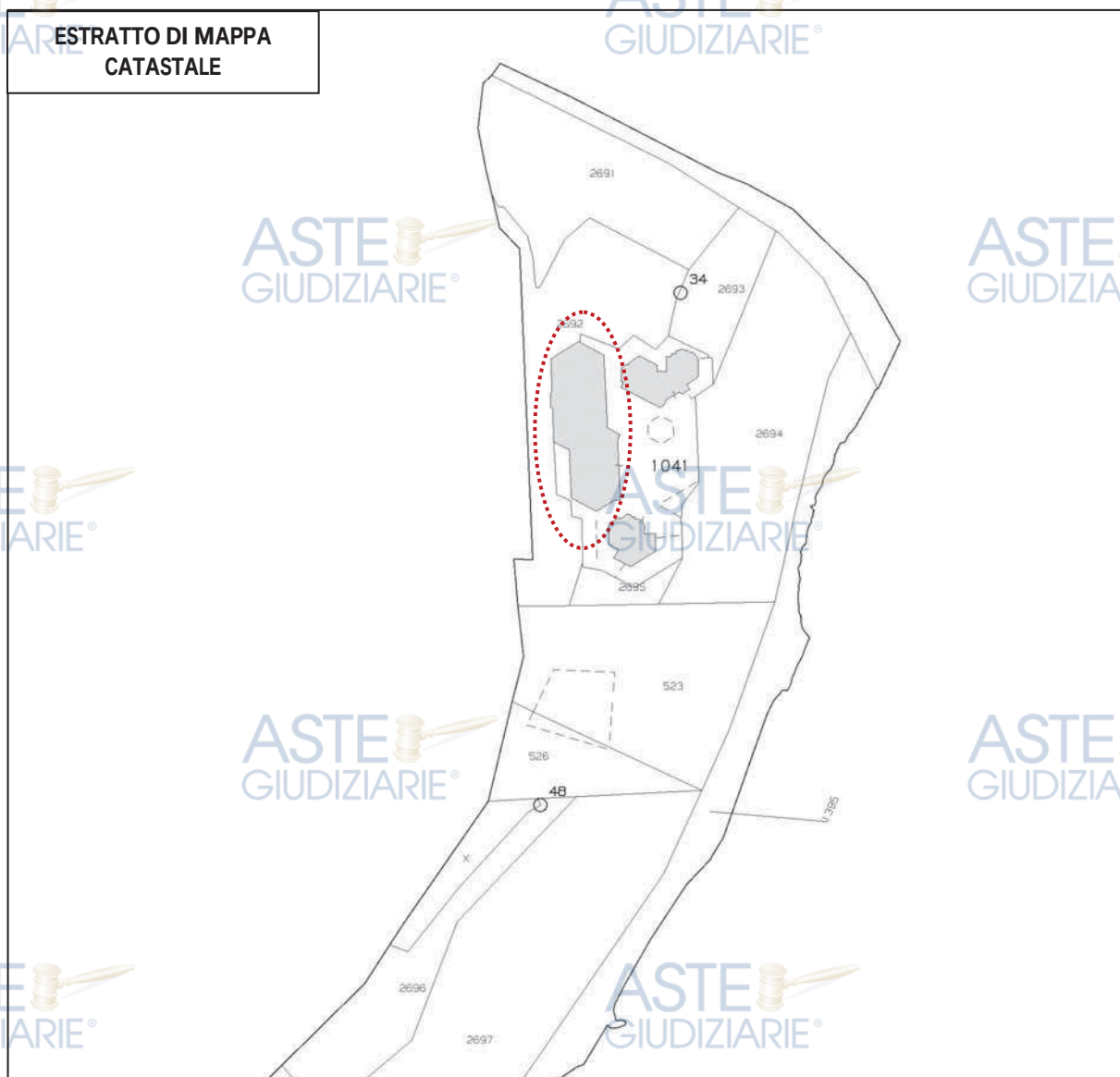
 **PROCEDA –PRIMA DI TUTTO- ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI E ANCHE DI QUELLI SOLO IDENTIFICATI D'UFFICIO DAL CATASTO (CC.DD. IMMOBILI FANTASMA), SALVO CHE NON SIANO TOTALMENTE ABUSIVI E DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE; PROCEDA OVE NECESSARIO E SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI SEMPLICI DIFFORMITÀ.**

L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato. L'analisi delle conformità/difformità hanno riguardato:

- a. **Sagoma planimetrica.** Nella planimetria catastale l'immobile è rappresentato su due livelli: piano terra e scantinato. Al piano terra la sagoma si rilevano delle variazioni non rientranti nelle tolleranze catastali nel muro confinante con il locale ad uso ristorante e nel vano scala comune ai subalterni 19-21-22 oggetto di pignoramento.
- b. **Distribuzione interna.** La distribuzione interna catastale risulta pressoché congruente con lo stato attuale ad eccezione del lato confinante con il ristorante.
- c. **Infissi esterni.** Gli infissi esterni appaiono in posizione (ad eccezione di un infisso del market sul lato portico) e dimensioni coerenti con quanto rappresentato nella planimetria catastale.
- d. **Altezze interne.** Attualmente le altezze interne presentano valori differenti rispetto a quanto indicato in planimetria catastale. Si fa notare che il piano scantinato presenta altezza inferiore ai 3 metri indicati catastalmente ma è presente un gradino rispetto al livello del resto del piano scantinato, inoltre nella sala market una parte del vano è presente, in parte dal vano, un controsoffitto.

Al fine di regolarizzare la planimetria catastale, per le difformità suddette, si potrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Si rimanda in ogni caso al quesito sulla regolarità edilizio urbanistica per i dettagli relativi alla regolarizzazione, ovvero alla ulteriori condizioni necessarie affinché l'immobile sia regolare catastalmente e urbanisticamente.



-  SUB. 22 (MARKET)
-  SUB. 23 (RISTORANTE)
-  SUB. 19 (DEPOSITO)
-  SUB. 8 (B.C.N.C. ai sub. 19-22-23)

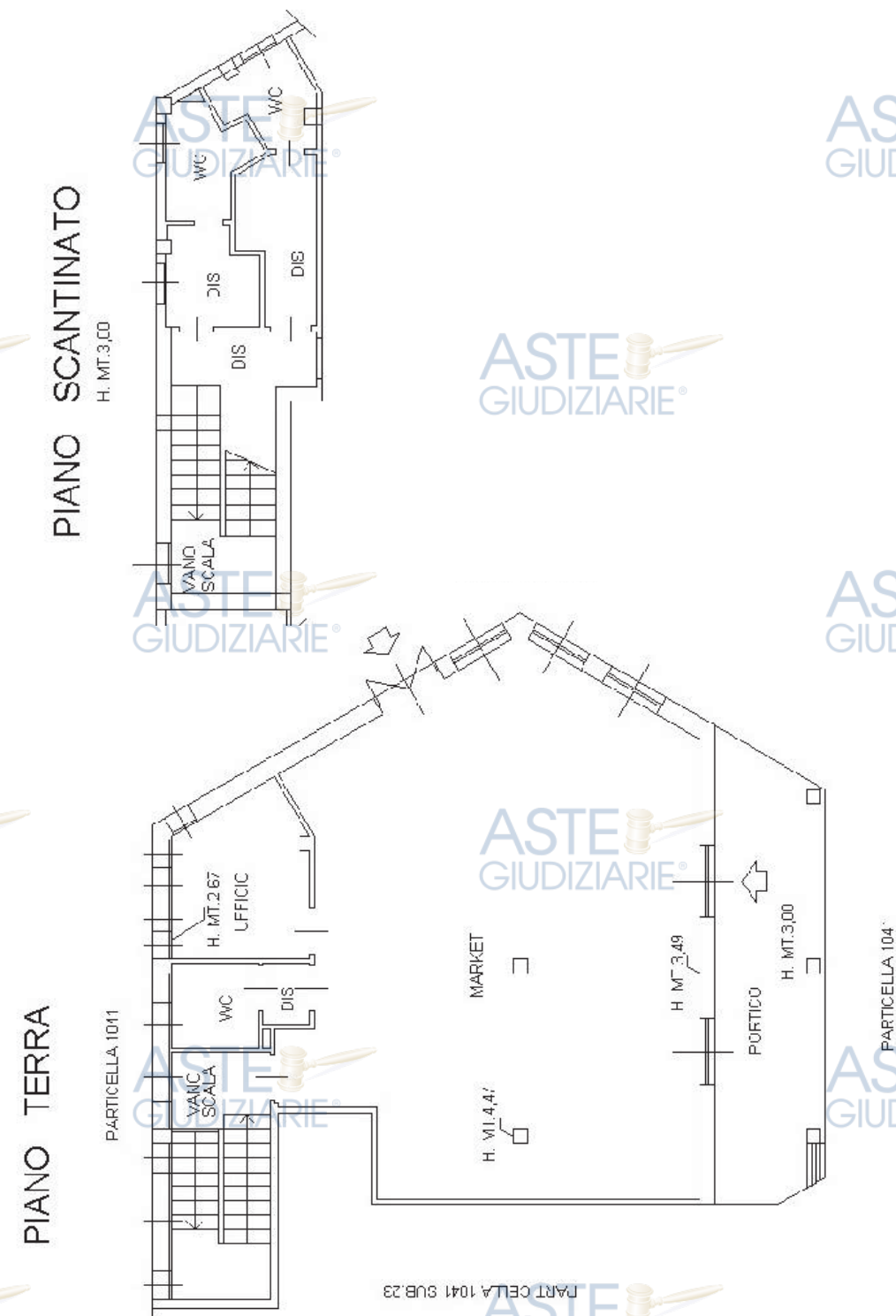


ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO G.E. 129/2017+174/2020
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
IMMOBILE B - VILLAPUTZU - MARKET

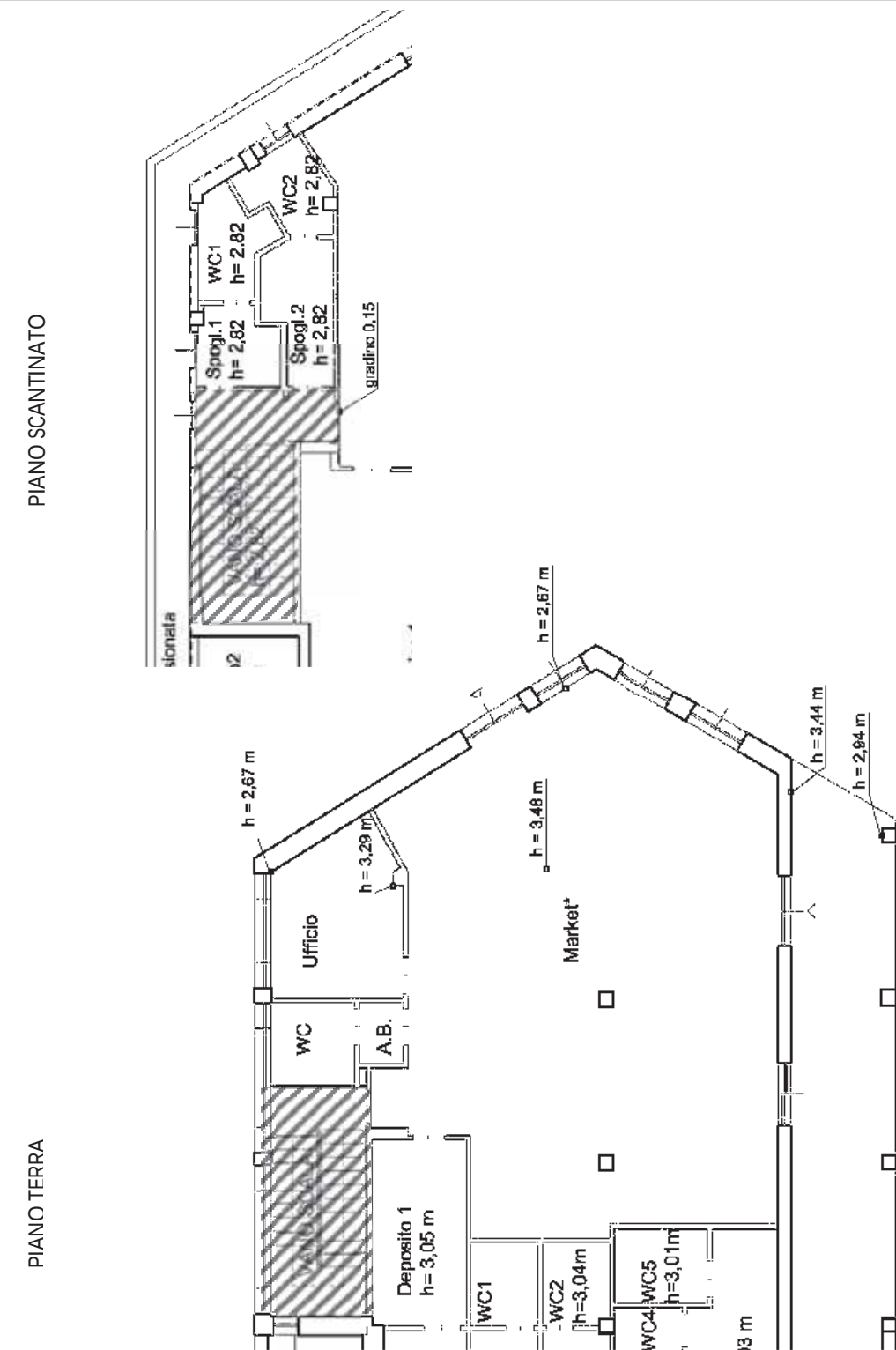
L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA RILIEVO



* Vano in parte con controsoffitto ad h = 3,02 m ma la copertura risulta costituita da più falde

3.6. QUESITO N. 6**INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in:

Zona F – Insediamenti turistici

Sottozona F1 – Insediamenti turistici pianificati

Comparto F1a – Lottizzazione Va. Tur. (approvata con Decreto Ass. EE.LL. e Urbanistica n. 100/U del 30/01/1984)

Come indicato nelle Norme Tecniche di attuazione del P.U.C. del Comune di Villaputzu:

Articolo 12 - Zona omogenea F

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono classificate zone "F" le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

1.2. Il PUC individua le seguenti sottozone:

- F1: Insediamenti turistici pianificati
- F3: Insediamenti turistici all'aria aperta – Campeggio comunale
- F4: Aree potenziali per i nuovi insediamenti turistici

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso Piani di lottizzazione (PdL) di iniziativa pubblica e/o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.

3. DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018:

a) Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente ad attività connesse con le attività turistiche a carattere preminentemente stagionale.

Relativamente alle attività commerciali ammesse si rimanda alle compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1 Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" allegato alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 (art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98 e relativo allegato in attuazione del D.P.C.M. 6 ottobre 2000).

b) Du_B – Turistica-ricettiva, ad esclusione della destinazione d'uso TR_03.

4. NORME GENERALI PER LA ZONA F

4.1. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ricomprese nelle zone F è in generale preclusa l'attività edilizia, in relazione al grado di pericolosità. Inoltre, si prescrive che in tali aree vengano localizzate le cessioni a verde e a parcheggi pubblici propri dei piani di lottizzazione. Possono essere previste in sede di convenzione cessioni superiori a quelle minime destinate alla realizzazione opere di mitigazione, in questi casi possono essere oggetto di compensazione a scorporo del costo di costruzione.

4.2. Nelle zone F ricadenti all'interno dei perimetri di tutela condizionata, fatte salve le prescrizioni previste per le singole sottozone e quanto riportato nelle relative norme di salvaguardia e tutela inserite nelle schede di cui all'elaborato R.SC.02 "Verbale finale e schede del DB Mosaico dell'Assetto Storico Culturale", sezione C3 "Disciplina d'uso" per la zona di tutela condizionata e quanto disposto dall'art. 22.bis delle presenti NTA, la norma urbanistica si applica con i seguenti accorgimenti: non dovranno mai essere compromessi la fruibilità e la godibilità del bene.

Articolo 13 - Sottozona F1**1. DEFINIZIONE E DISCIPLINA**

1.1. Sono classificate sottozona "F1" le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti turistici realizzati mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

1.2. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Totale (mc)	Volumetria residenziale e turistica (mc)	Volumetria servizi (mc)
F1.a	Vatur	436.267	0,16	0,48 res 0,32 tur	137.900	6.000 res 107.315 tur	24.585
F1.b	Pranu Portu (PRP)	690.000	0,15	1,20 res 0,67 tur	101.700	9.000 res 74.000 tur	18.700
F1.c	Marsico	72.497	0,26	0,34 tur	18.849	12.672 tur	6.177

2. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA F1

2.1. Per i Piani di Lottizzazione di cui al comma 1.2 è consentito apportare varianti, tra cui la distribuzione planivolumetrica, al solo fine di migliorare la sostenibilità ambientale.

2.2. In generale si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.

2.3. Nei limiti previsti dalla disciplina regionale è consentita l'edificazione dei volumi ancora disponibili, secondo le modalità e i criteri contenuti nel PPR e leggi in materia di governo del territorio.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati degli strumenti di pianificazione del Comune di Villaputzu.

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade inoltre nelle seguenti zone:

- Aree Tutelate Regione Sardegna
300 m dal Mare / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a - Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023
VD4 / Danno potenziale molto elevato
- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023
Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023
Rg1 / Rischio idraulico moderato
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna
25 Bassa valle del Flumendosa / Ambito di Paesaggio - 25 Bassa valle del Flumendosa
Aree antropizzate / Aree antropizzate
Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme
INSEDIAMENTI TURISTICI / INSEDIAMENTI TURISTICI

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili

Art142 / Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004

- Note - Territori costieri Fascia di 300 metri dal mare

Art143_per / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - perimetro

- Note - Fascia costiera

Imm_art136 / Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 42/2004)

- Note - Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs.42/2004 - Legge 1497 del 1939

- Classificazione sismica

Livello di pericolosità 4

Aggiornamento - Aggiornata al 31 Dicembre 2022

Sardegna - Delibera Giunta Regionale 15/31 del 30 Marzo 2004

- Carta Geologica D'Italia

R4 / Detriti, alluvioni terrazzate, fluvioacustri e fluvio glaciali (Pleistocene)

- Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA

P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010

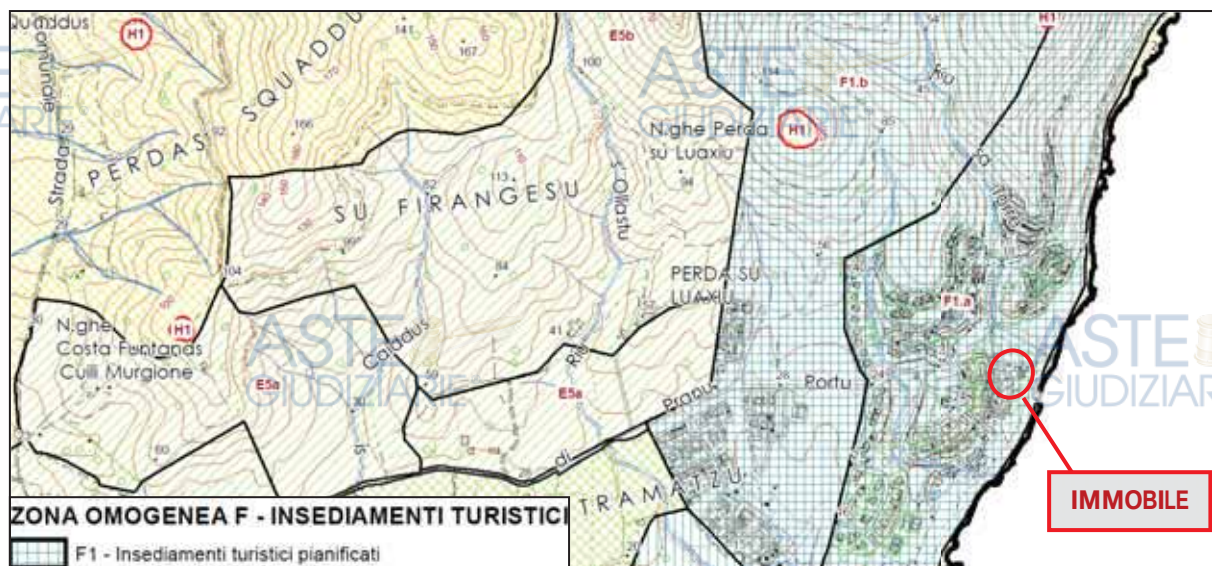
- SITAP

L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

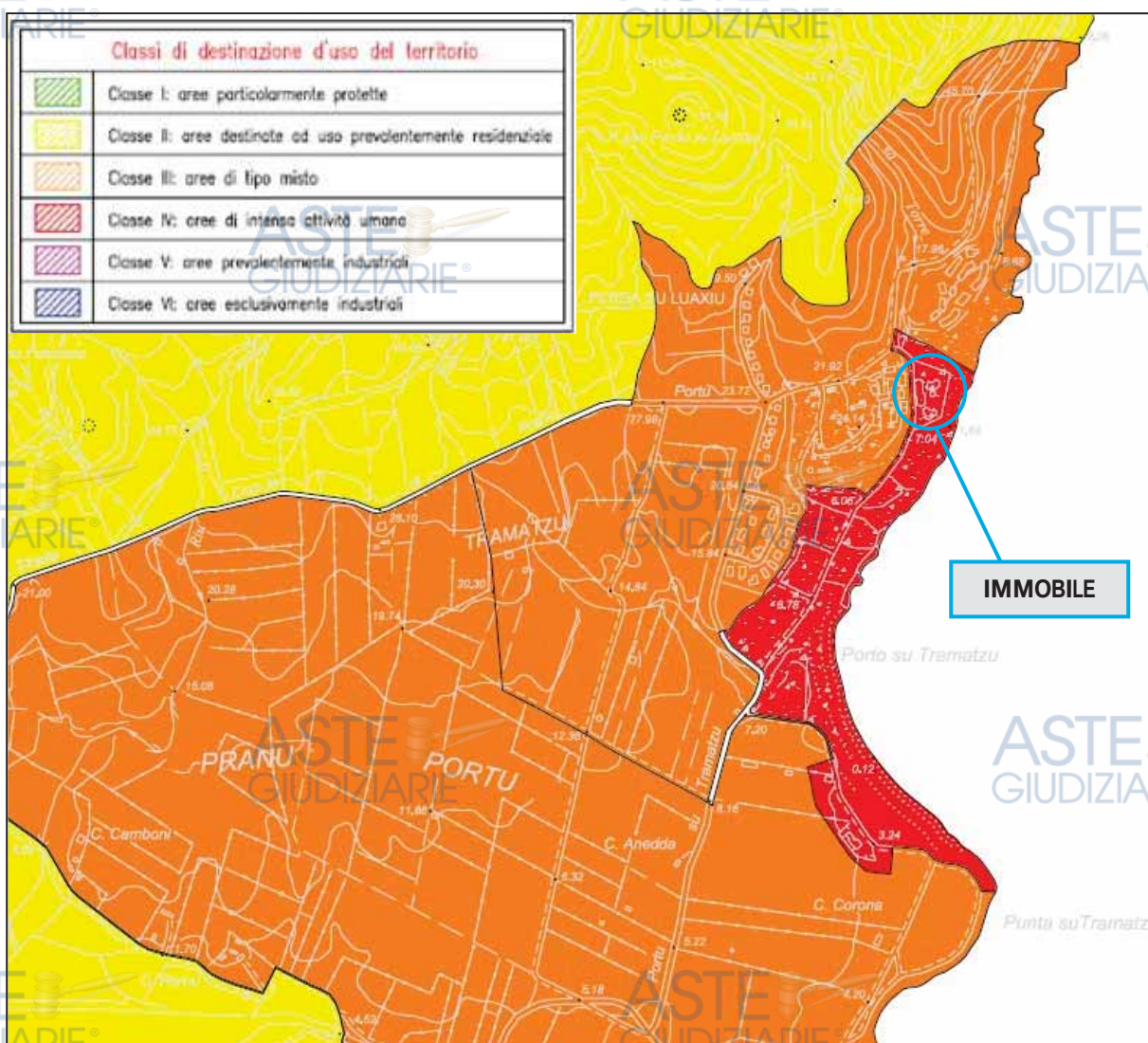
Codice SITAP - 200073

Descrizione - Villaputzu - Zona Costiera Con Porto Corallo E Massiccio Del Castello Di Quirra

Atto - DM 22/07/1977



Estratto dalla tavola di zonizzazione del PUC vigente dal 14/06/2024.



Estratto dalla tavola del Piano di Classificazione Acustica.

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.

Per quanto riguarda la conformità edilizia occorrerà fare riferimento alla documentazione depositata presso il Comune di Villaputzu. Nel caso in cui non siano presenti pratiche edilizie o tali pratiche non siano sufficienti ad accertare la situazione di regolarità edilizia occorrerà fare riferimento a quanto depositato presso gli Uffici del Catasto o altri Enti, o ad altri documenti validi, selezionando quelli che possano essere utili ad accertare quale fosse lo stato dell'immobile:

- precedentemente al 01/09/1967 ovvero alla data in cui è stata resa obbligatoria la presentazione delle pratiche edilizie al fine di poter eseguire opere edili
- oppure
- antecedentemente allo strumento di pianificazione urbanistica comunale se esistente prima del 01/09/1967.

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Villaputzu, che ha consegnato alla sottoscritta la documentazione presente presso gli archivi del settore edilizia privata e SUAPE relativa all'immobile oggetto di pignoramento. In particolare sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

1. **Concessione edilizia Pratica n. 1177/1987** per la realizzazione di un centro commerciale sul comparto n. 4 del complesso turistico Porto Corallo, Lottizzazione VA.TUR., comprendente la costruzione di supermarket – pizzeria – bar. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;
- Relazione;
- Elaborati grafici: Sistemazione generale; Piante Supermarket; Prospetti Supermarket; Sezioni Supermarket.
- Documentazione fotografica.

All'interno del titolo abilitativo si riporta inoltre quanto segue:

AVVERTENZE

VISTO IL PARERE FAVOREVOLE, PROT. N° 3713 DEL 22/4/1986, ESPRESSO DALL'ASSESSORATO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE, BENI CULTURALI, INFORMAZIONE, SPETTACOLO E SPORT, LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA VIENE RILASCIATA A CONDIZIONE CHE IL TITOLARE COMUNICHI A QUESTO UFFICIO, PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, LA DATA DI INIZIO DEGLI STESSI, IL NOME DEL COSTRUTTORE, NONCHÉ QUELLO DEL DIRETTORE DEI LAVORI E VENGA INOLTRE DIMOSTRATO L'AVVENUTO DEPOSITO DEI CALCOLI DELLE OPERE IN C.C.A. AL GENIO CIVILE DI CAGLIARI. PER LE SOMME RIMANENTI PARI AL 50% DEGLI ONERI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA DELLA L. 28/1/77 N° 10 È STATA PRESENTATA POLIZZA FIDEJUSSORIA S.A.I. N° D 1701054203 DEL 13/10/1987. PER IL RIMANENTE 75% DEGLI ONERI DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L. 28/1/77 N° 10 È STATA PRESENTATA POLIZZA FIDEJUSSORIA S.A.I. N° D 1701054304 DEL 13/10/1987. LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA È INOLTRE RILASCIATA A CONDIZIONE CHE LA VA.TUR REALIZZI, A PROPRIE CURE E SPESE, L'IMPIANTO DI DEPURAZIONE NECESSARIO PER IL FABBISOGNO DELLA LOTTIZZAZIONE. IN CASO CONTRARIO SI DOVRANNO CORRISPONDERE GLI ONERI PER GLI ALLACCI AGLI IMPIANTI COMUNALI.

2. **Concessione edilizia Pratica n. 2823/2004** per parziale accertamento di conformità e modifiche all'immobile adibito a Market ubicato nel Comparto 4 della lottizzazione XXX. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;
- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici: Tavole 1-2-3-4 e Tavola integrativa.
- Planimetria allegata alla richiesta di autorizzazione per apertura di media struttura di vendita;
- Fine lavori del 11/06/2004.

3. **Parere favorevole per Pratica Codice univoco SUAP 240 Codice univoco nazionale:**

XXX-28102013-0000.SUAP, Prot. n. 10022 del 30/10/2013 + successive integrazioni alla pratica SUAP

Nr. 240, in data 19/12/2013, 12/02/2014 e il 25/02/2014 - per l'intervento di cambio destinazione

d'uso da Market a Ristorante e Sala da The-Bar con ristrutturazione parziale del fabbricato esistente con parziali

demolizioni e ricostruzioni di pareti esterne, opere interne e di facciata senza incremento volumetrico (Sub. 1-8-9).

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;
- Relazioni: tecnica, paesaggistica, scarichi, ...;
- Elaborati grafici;
- Modelli SUAPE;
- Inizio lavori del 16/11/2016;
- Fine lavori in data 29/04/2019 per la sola porzione del ristorante.

4. **Variante in corso d'opera collegato alla pratica di cui al Provvedimento Unico n° 122 del 14/10/2016**

pratica n. 240 – Codice univoco SUAP 1325 del 01/02/2017, Prot. n. 389 del 02/02/2017 Codice Univoco Nazionale XXX-01022017-2024.SUAP - Opere interne con cambio parziale di destinazione d'uso nella stessa categoria funzionale da sala da the-bar a Market (Sub. 1-8-9).

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici;
- Modelli SUAPE.

5. **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP XXX-08052019-1201.31827 del 07/06/2019

Prot. n. 4231 del 12/06/2019 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale Sub. 23. Si specifica che la fine lavori del 29/04/2019 è stata comunicata con MESSAGGIO PEC 22912BF0.0014700E.32A25D1D.978D68F5.posta-certificata@legalmail.it.

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Certificato di agibilità n. 1877 del 17/06/2004 relativo al locale commerciale distinto ai Sub. 9 e 19, con certificati impianti elettrico, gas, idrico-sanitario, certificato idoneità statica;
- Oneri e diritti di agibilità;
- Ricevuta registro variazione catastale;
- Modelli SUAPE.

6. **Variante con Provvedimento unico n. 1050 del 30/03/2020, Prot. n. 2542 del 30/03/2020 - Pratica n.**

467 del 23/01/2020 Codice univoco nazionale: XXX-17012020-0843.132157 - Variante all'immobile adibito a Ristorante e Market. Dalla relazione risulta che non sono state eseguite le opere relative al market con riferimento alle pratiche edilizie di cui al provvedimento unico n. 122 del 14/10/2013 e variante con Prot.n. 389 del 02/02/2017. Con la presente pratica si intende demolire la parete est del ristorante e ricostruzione della prete in arretramento per ricavare un portico coperto, modificare la parete divisoria tra ristorante e market, modificare alcuni infissi esterni (Sub. 22-23).

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;

- Relazioni tecnica e paesaggistica;
- Elaborati grafici;
- Modelli SUAPE;
- Inizio lavori del 30/06/2020.

7. **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP xxx-11042022-0913.463097 del 13/04/2022

Prot. n. 2605 del 20/04/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale ad uso ristorante-pizzeria (Sub. 23), recentemente modificato con Pratica nr. xxx-17012020-0843.132157.

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Certificato di agibilità n. 1877 del 17/06/2004 relativo al locale commerciale distinto ai Sub. 9 e 19, con certificati impianti elettrico, gas, idrico-sanitario, certificato idoneità statica;
- Oneri e diritti di agibilità;
- Modelli SUAPE.

8. **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP xxx-31052022-1039.487512 del 06/06/2022

Prot. n. 4870 del 08/06/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale Market (Sub. 23) collegato al locale di deposito (sub. 19), recentemente modificato con Pratica nr.

xxx-17012020-0843.132157. Si specifica che la fine lavori del 01/06/2022.

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Oneri e diritti di agibilità;
- Modelli SUAPE.

Si fa notare che erroneamente nella pratica è indicato il subalterno 23, ma i riferimenti riportati della variazione catastale sono riferibili al subalterno 22 (Market).

Analizzata la documentazione elencata precedentemente è possibile affermare che al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, identificato al subalterno 22, occorrerà fare riferimento ai seguenti documenti:

Per il Piano Scantinato (Servizi Market):

- **Parere favorevole per Pratica Codice univoco SUAP 240 Codice univoco nazionale: xxx-28102013-0000.SUAP, Prot. n. 10022 del 30/10/2013 + successive integrazioni alla pratica SUAP Nr. 240, in data 19/12/2013, 12/02/2014 e il 25/02/2014.**
- **Variante in corso d'opera collegato alla pratica di cui al Provvedimento Unico n° 122 del 14/10/2016 pratica n. 240**

Per il Piano Terra:

- **Variante con Provvedimento unico n. 1050 del 30/03/2020, Prot. n. 2542 del 30/03/2020 - Pratica n. 467 del 23/01/2020 Codice univoco nazionale: xxx-17012020-0843.132157**

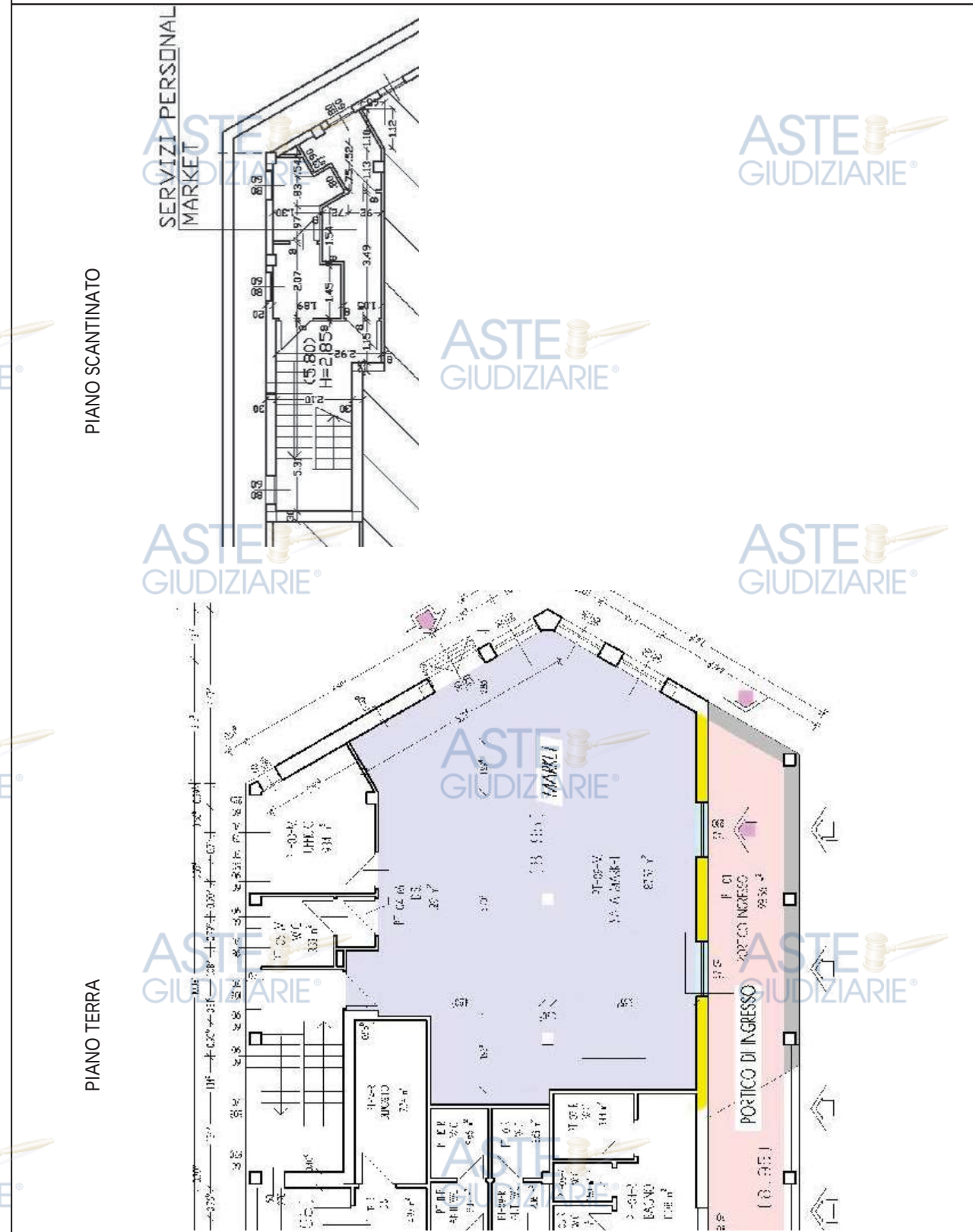


➤ **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP xxx-31052022-1039.487512 del 06/06/2022

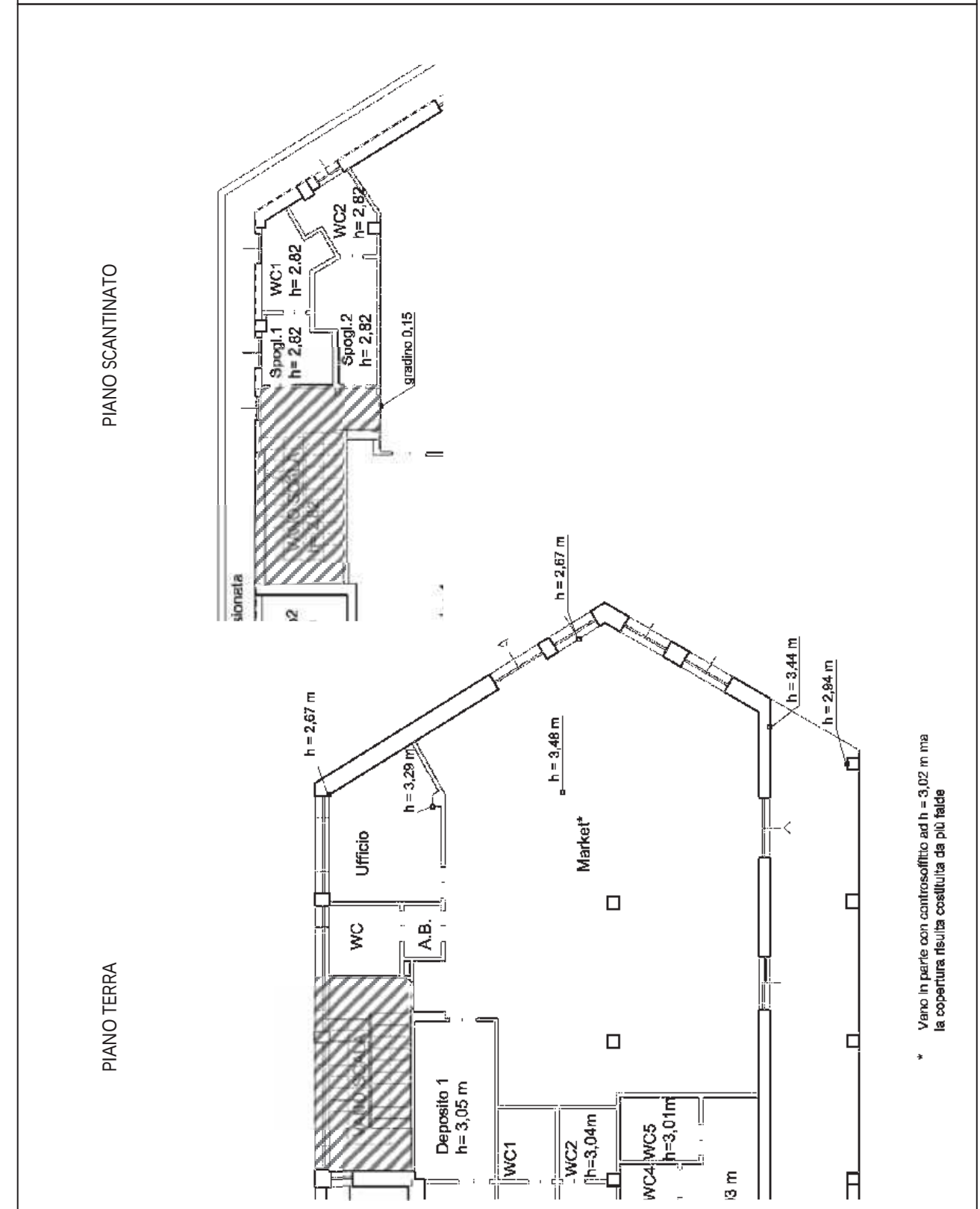
Prot. n. 4870 del 08/06/2022.



Elaborati progettuali
PIANO SCANTINATO E PIANO TERRA



Rilievo Stato di fatto
PIANO SCANTINATO E PIANO TERRA



* Vano in parte con controsoffitto ad h = 3,02 m ma la copertura risulta costituita da più falde

Dal confronto tra stato regolare e il rilievo dello stato di fatto, è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto al progetto:

SANABILITÀ		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
✓		VOLUME E COPERTURA Tenuto conto delle tolleranze edilizie si è rilevato quanto segue: Il volume e di conseguenza la superficie coperta coincidono con quanto indicato nel progetto concessionario. La sagoma globale dell'immobile si presenta pressoché congruente con quanto indicato negli elaborati progettuali.
PIANO TERRA		
✓		SAGOMA PLANIMETRICA Si sono riscontrate dimensioni lievemente differenti rientranti nelle tolleranze edilizie.
✓		INFISSI Le dimensioni di alcuni infissi esterni sono incongruenti con quanto rappresentato in progetto (infissi lato portico, ingresso principale).
✓	✗	DISTIBUZIONE INTERNA La distribuzione interna risulta pressoché congruente con quanto riportato negli elaborati progettuali, tenuto conto delle tolleranze edilizie. Nella zona ufficio servizio igienico i tramezzi interni risultano traslati e non rientranti nelle tolleranze edilizie. Si fa notare che attualmente il market risulta collegato al locale ristorante per mezzo di una porta interna di collegamento nel locale ad uso deposito.
PIANO SCANTINATO		
✓		SAGOMA PLANIMETRICA Dal confronto tra planimetria del rilievo e del progetto, si sono riscontrate dimensioni lievemente differenti rientranti nelle tolleranze edilizie.
✓		INFISSI Le dimensioni degli infissi esterni sono incongruenti con quanto rappresentato in progetto.
✓		DISTIBUZIONE INTERNA La distribuzione interna non presenta differenze se non per la creazione, nel sub. 8 B.C.N.C., di un disimpegno per l'accesso allo spogliatoio 2. Si segnala inoltre che il sub. 8 B.C.N.C. consente l'accesso all'area spogliatoi del market e al Sub. 19 (deposito del market).

Prima di procedere con l'indicazione delle modalità di regolarizzazione delle difformità, è necessario appurare quali siano le date a cui risalgono le "ragioni del credito", al fine di verificare se sia anteriore o posteriore alle leggi di condono.

Sulla base dei dati reperiti, la sottoscritta ritiene che le ragioni del credito siano successive all'ultima legge del condono applicabile, che si riferisce alle opere ultimate entro il 31 marzo 2003 e per cui occorre presentare richiesta per il rilascio del titolo di sanatoria entro il 10 dicembre 2004.

Analizzati i documenti relativi a Norme Tecniche di Attuazione, Regolamenti Edilizi, Leggi/Norme Nazionali e Regionali vigenti, gli eventuali vincoli insistenti sull'area in oggetto (che verranno meglio descritti nel quesito n. 11), le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrare nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti documenti:

- Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C./P.P.C.S. del Comune di Villaputzu (si rimanda al quesito n. 6 per gli approfondimenti)
- D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [e] "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- [f] "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- [g] "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio)
- [h] "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di

edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
[...]

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Alla luce dell'analisi delle difformità/conformità, si può asserire che l'immobile si trova in violazione delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In particolare occorre approfondire un aspetto fondamentale, ovvero che per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità con opere (art. 16 della L.R. 23 del 1985) o altra pratica edilizia, previo colloquio con il settore tecnico del Comune di Villaputzu.

Al fine dell'ottenimento della relativa concessione in sanatoria sarà quindi necessario:

- Presentare la pratica edilizia al fine di regolarizzare le difformità;
- Chiusura porta di collegamento con il subalterni 23 (ristorante);
- Pagamento di diritti vari ed eventuali sanzioni.

Per quanto riguarda la pratica edilizia, previo accordo con il tecnico comunale al fine di concordare la procedura preferibile per la regolarizzazione, sarà possibile presentare la seguente pratica edilizia secondo i seguenti riferimenti normativi:

Art. 14 della L.R. 23/1985 "Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa"

1. La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'articolo 10-bis, comma 1, lettere a), b), d), e), j), e j-bis), in assenza di SCIA o in difformità da essa, comporta, salvo quanto previsto al comma 6, l'applicazione di una sanzione pecuniaria di euro 1.000 qualora le opere eseguite siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento dell'accertamento della violazione. La sanatoria è condizionata alla presentazione della documentazione prevista dall'articolo 10-bis, comma 2, al pagamento della sanzione prevista e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti.

2. Negli stessi casi di cui al comma 1, prima dell'accertamento dell'esecuzione delle opere in assenza di SCIA o in difformità da essa, può essere trasmessa una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10-bis, comma 2; in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 500 e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 7-ter, comma 6, la SCIA, spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta l'applicazione di una sanzione di euro 250.

3. Nel caso di opere eseguite in assenza dei presupposti legittimanti la SCIA o nel caso di opere rientranti nella disciplina della SCIA, ma non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, si applicano le sole sanzioni previste dagli articoli 6 e 7.

4. Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, si applicano le misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni che, nel solo caso di sanzioni pecuniarie, si sommano alla sanzione di cui ai commi 1 e 2.

5. Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, la sanzione pecuniaria di cui ai commi 1 e 2 non si applica.

6. Nei casi di SCIA di cui all'articolo 10-bis, comma 1, lettere c), f), g), h) e i), le sanzioni per opere eseguite in assenza e/o in difformità dalla SCIA sono quelle previste dalle vigenti disposizioni per le opere eseguite in assenza e/o in difformità dal permesso di costruire.

Art. 37 del D.P.R. 380/2001 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività"

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'[articolo 22, commi 1 e 2](#), in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'[articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968](#), il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. *(comma abrogato dal decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)*

5. Fermo restando quanto previsto dall'[articolo 23, comma 6](#), la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'[articolo 44](#). Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli [articoli 31, 33, 34, 35 e 44](#) e dell'accertamento di conformità di cui all'[articolo 36-bis](#).

Si precisa che la tipologia di pratica edilizia va concordata con il settore tecnico del Comune di Villaputzu, e il dettaglio degli interventi da effettuare, con particolare riferimento a quelli che modificano

l'aspetto esterno dell'immobile, deve essere concordato anche con l'Ufficio Tutela del Paesaggio in quanto l'immobile insiste nella fascia costiera secondo il P.P.R..

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che, al fine di procedere con la presentazione della pratica edilizia per mancata presentazione dial fine della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, sia necessario presentare presso il Comune tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente oltre all'eliminazione delle difformità insanabili tramite:

- Chiusura porta di collegamento con il sub. 23 (ristorante).

Inoltre al fine di consentire la vendita dell'immobile e eliminare i collegamenti impiantistici tra i sub. 22, 23 e 19 al fine di renderli autonomi, la sottoscritta ha stimato una spesa pari a € 5.000,00 per ogni immobile.

La sottoscritta ritiene che occorra considerare una spesa per la regolarizzazione presunta pari a circa € 9.500,00 comprensiva di:

- Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità;
- Interventi impiantistici al fine di rendere autonomo l'immobile a livello impiantistico;
- Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale;
- Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati.

Si stimano inoltre ulteriori 1.000 Euro per l'eventuale aggiornamento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, oneri da versare al Comune.

Si precisa che la tipologia di pratica edilizia va concordata con il settore tecnico del Comune di Villaputzu, e il dettaglio degli interventi da effettuare, con particolare riferimento a quelli che modificano l'aspetto esterno dell'immobile, deve essere concordato anche con l'Ufficio Tutela del Paesaggio in quanto l'immobile insiste nella fascia costiera.

3.7. QUESITO N. 7

 DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI [...]

La sottoscritta ritiene maggiormente congruo che l'immobile sia venduto in un unico lotto.

3.8. QUESITO N. 8

 SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA [...]

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà per quota 1/1 di XXX C.F. XXX con legale rappresentante XXX XXX nata a XXX, società debitrice all'interno della procedura di Esecuzione Immobiliare. Pertanto l'immobile risulta oggetto di pignoramento per intero.

3.9. QUESITO N. 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" [...]

Il sopralluogo è stato svolto in assenza del rappresentante per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, nominato in qualità di custode dell'immobile, ma in presenza della signora XXX XXX. L'immobile è risultato occupato da terzi. La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione relativa alla sussistenza di contratti di locazione o comodato inerenti l'immobile, da cui ha ricevuto riscontro il 09/01/2024 tramite P.E.C. con cui si certifica la presenza per l'immobile A e B di un contratto di locazione ad uso commerciale (allegato alla presente relazione) con durata dal 01/05/2019 al 30/04/2025 registrato il 16/10/2019 al n. 2570 Serie 3T, per un canone di locazione pari a 6.000 annui. L'immobile è locato alla figlia della signora XXX. Il contratto è stato rettificato in data 14/09/2022, ma non è stata allegata alla risposta il testo della rettifica. La sottoscritta ha proceduto a richiedere tramite PEC tale rettifica, non appena si riceverà riscontro, si provvederà ad integrare la presente relazione.

3.10. QUESITO N. 10

 OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

L'immobile risulta, al momento del rilievo, occupato da terzi a seguito di contratto di locazione.

3.11. QUESITO N. 11

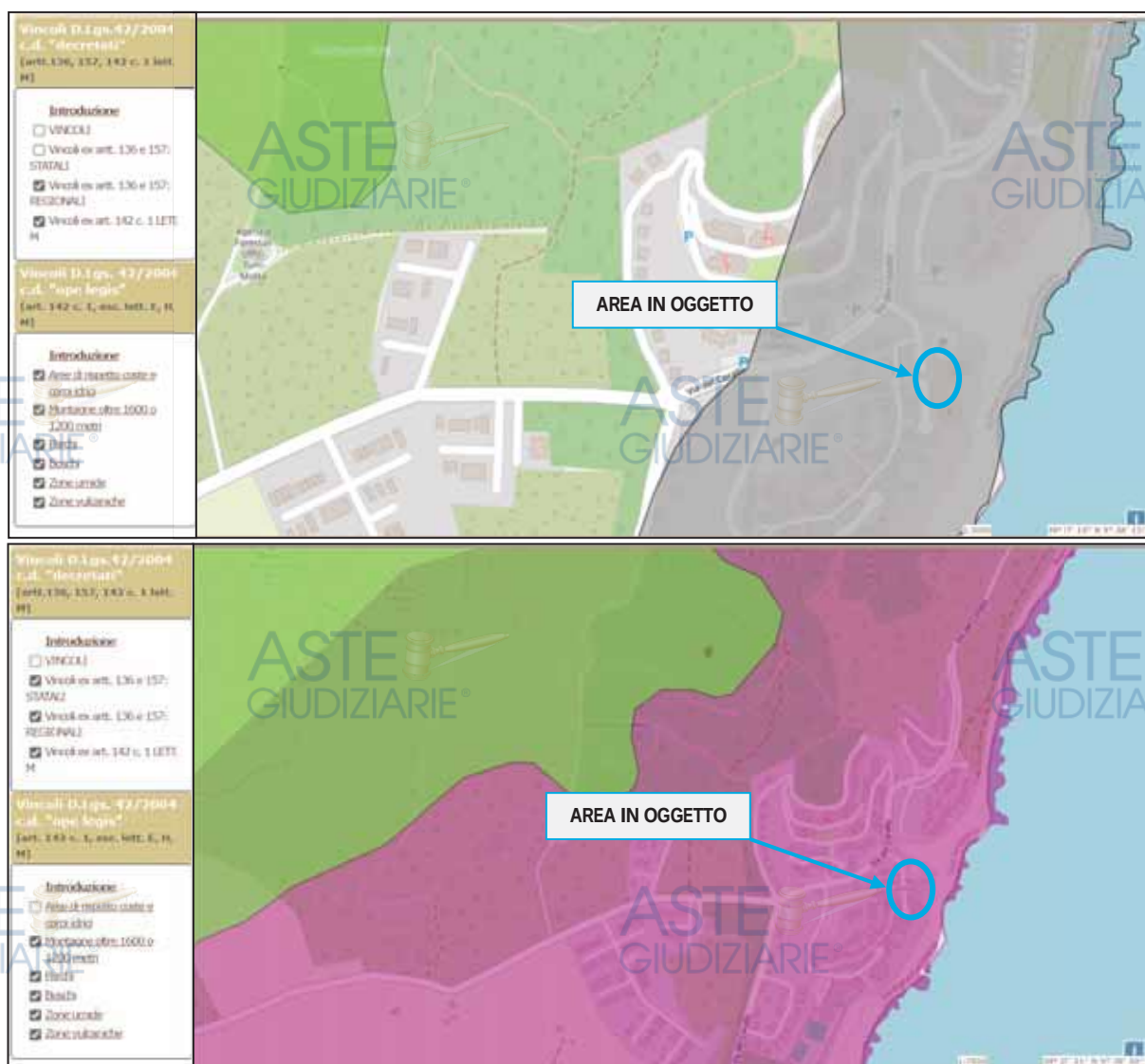
INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli. Tali vincoli potrebbero porre dei limiti e/o delle particolari prescrizioni negli interventi relativi ai manufatti edilizi.

L'analisi della vincolistica è stata effettuata estraendo le informazioni tramite il sito S.I.T.A.P. e il sito SardegnaMappe della Regione Sardegna, in particolare:

▪ **SITAP**

L'immobile RICADE nelle aree di rispetto coste e corpi idrici aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 artt. 136 e 157 STATALI: Decreto MBC 22/07/0977 codvin 200073.



Mappa del S.I.T.A.P.

Vincolo [200073] **ZONE NEL COMUNE DI VILLAPUTZU LA PRIMA HA SPLENDIDI ARENILI ARCUATI
CORONATI DA MINUTISSIME SCOGLIERE LA SECONDA ZONA ACCOGLIE UN
MASSICCIO CALCAREO SORMONTATO DAI RUDERI DI UN ANTICO CASTELLO**

Pubblicazione GU n° 247 del 1977-09-10
emissione: 1977-07-22

Decreto

Legge istitutiva L1497/39 A1 P3/4

Stato del vincolo Vincolo operante

Uso Modificabilità previa autorizzazione

Lettera M NO

Geometria

▪ **Mapa della Regione Sardegna: Repertorio beni 2017**

L'immobile NON RICADE nel repertorio beni 2017



Mapa della Regione Sardegna: Repertorio beni 2017.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili**

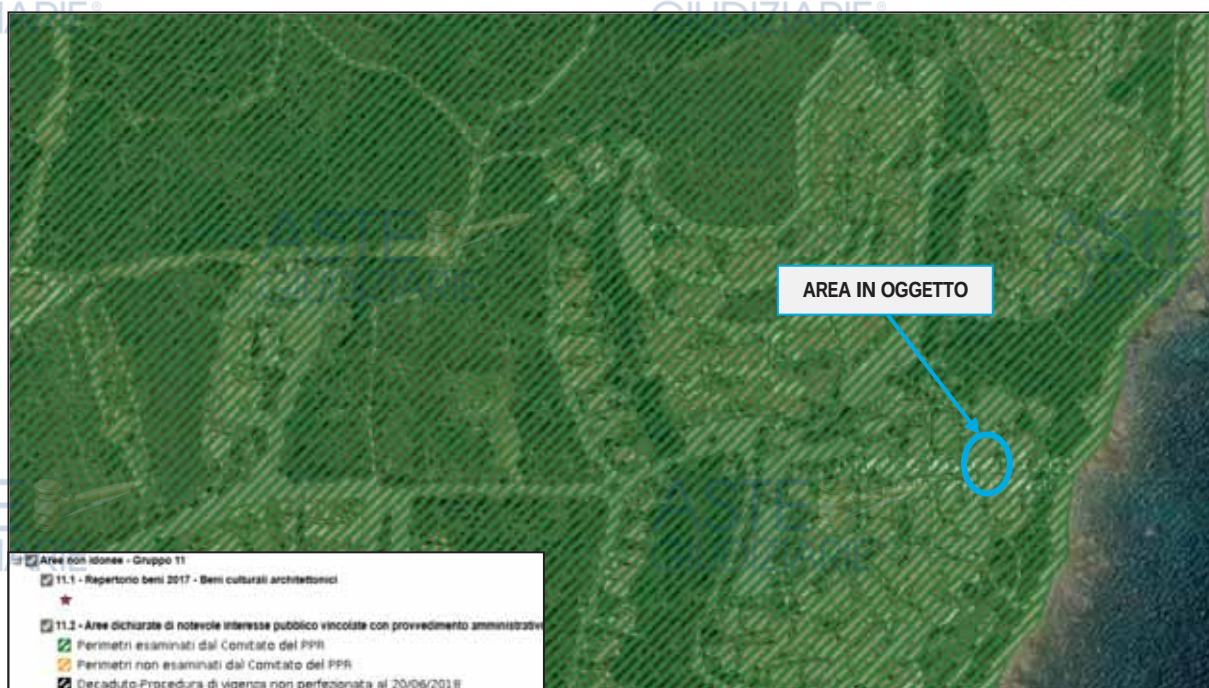
L'immobile RICADE nelle aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili d.Lgs. 59/90 e agg. SUCC.



Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.



Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.



Mapa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.

▪ **Mapa della Regione Sardegna: Aree tutelate**

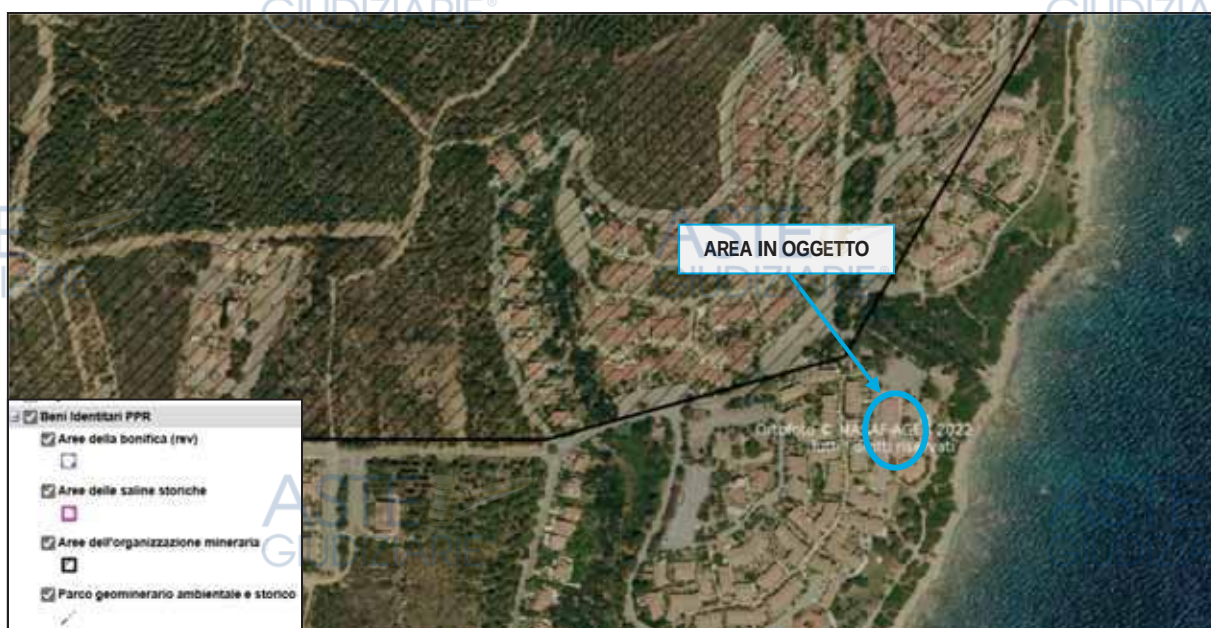
L'immobile RICADE in fascia costiera D.Lgs. n. 42/2024 art. 143, fascia costiera 300 metri D.Lgs. n. 42/2024 art. 142, aree dichiarate di notevole interesse pubblico D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 e 137, beni identitari P.P.R. (aree dell'organizzazione mineraria).



Mapa della Regione Sardegna: Aree tutelate.



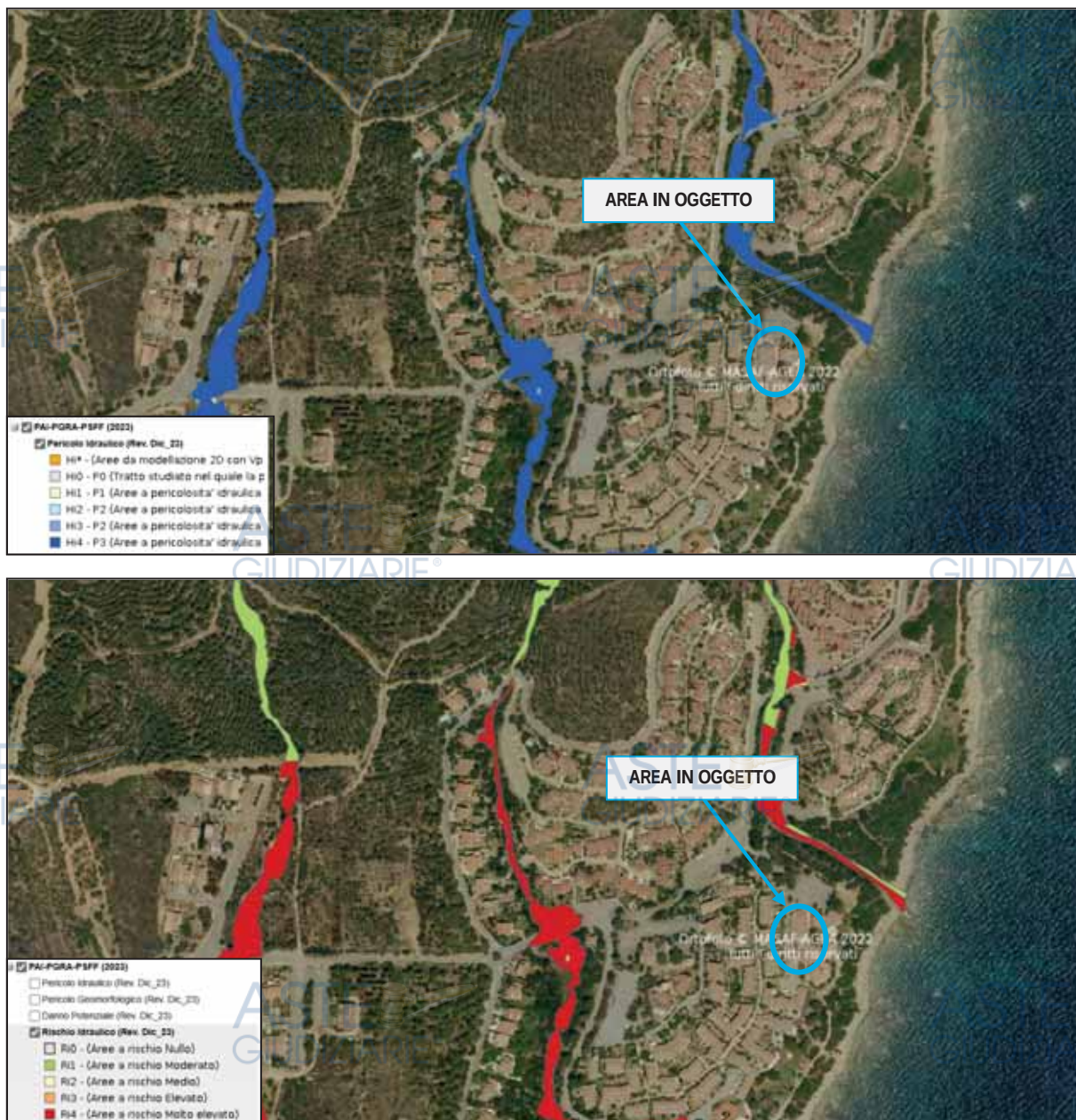
Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate.



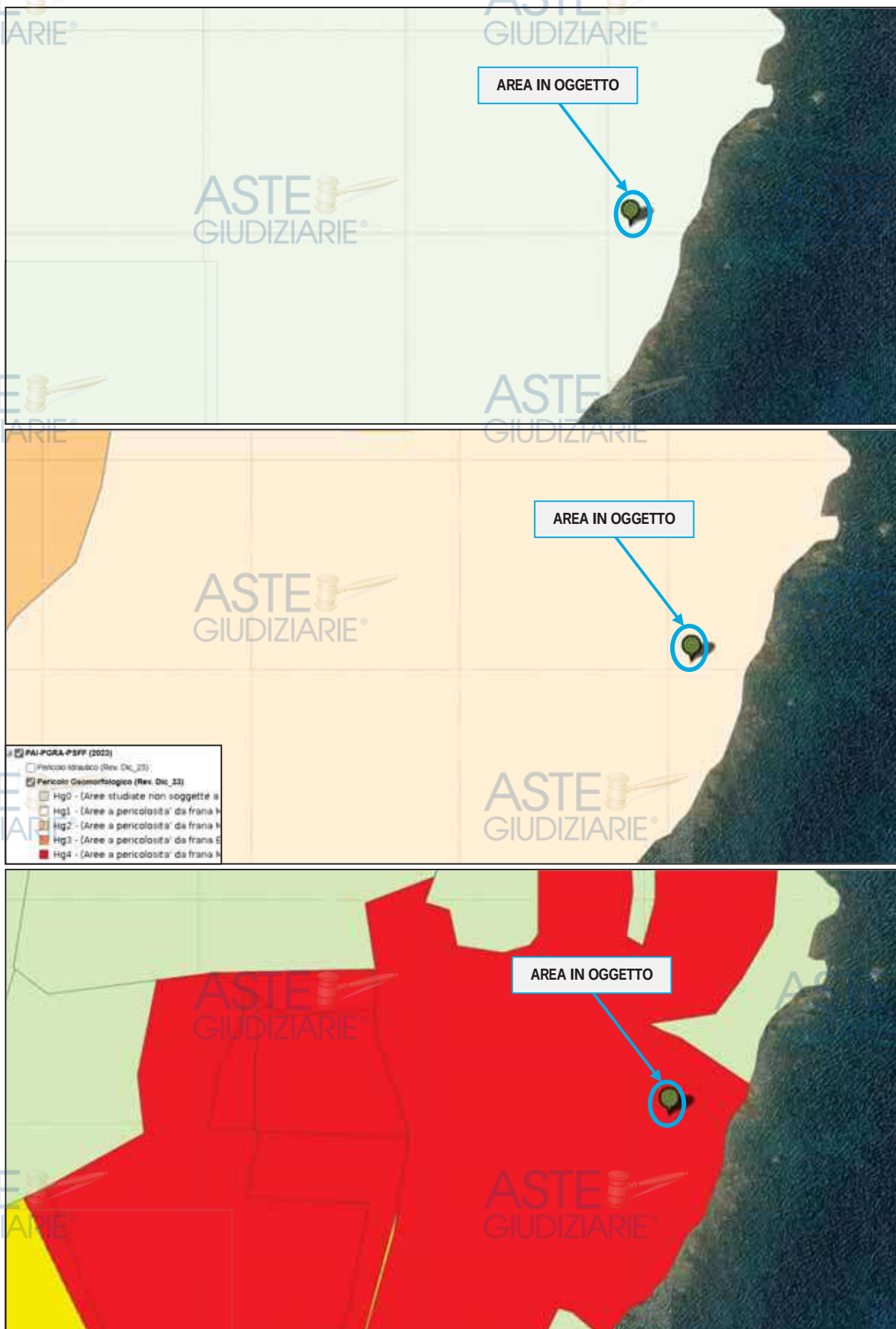
Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico**

L'immobile **RICADE** in **Rischio geomorfologico Rg1** Aree a rischio idraulico moderato, Danno potenziale D4, Pericolo geomorfologico Hg1 Aree a pericolosità da frana moderato.



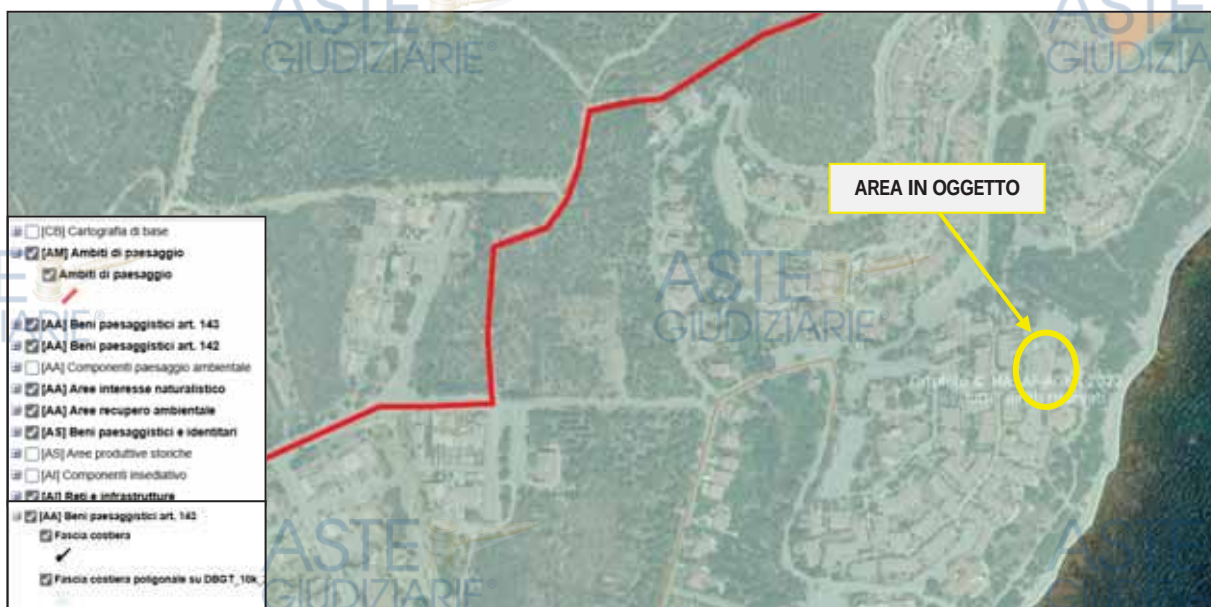
Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico.



Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Piano Paesaggistico Regionale.**

L'immobile **RICADE** in Beni paesaggistici Fascia costiera art. 143, aree produttive storiche (aree dell'organizzazione mineraria).



Mappa della Regione Sardegna: Piano Paesaggistico Regionale.

Dalla consultazione delle mappe disponibili nel sito della Regione Sardegna, del S.I.T.A.P. e del sito urbimap è possibile pertanto affermare che l'immobile rientri nelle seguenti aree:

- Aree Tutelate Regione Sardegna
300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a)
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
D4 / Danno potenziale molto elevato
- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
Rg1 / Rischio idraulico moderato
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna
25 Bassa valle del Flumendosa / Ambito di Paesaggio - 25 Bassa valle del Flumendosa
Aree antropizzate / Aree antropizzate
Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme
INSEDIAMENTI TURISTICI / INSEDIAMENTI TURISTICI
- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili
Art142 / Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004
 - Note - Territori costieri Fascia di 300 metri dal mareArt143_per / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - perimetro
 - Note - Fascia costieraImm_art136 / Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 42/2004)
 - Note - Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs.42/2004 - Legge 1497 del 1939
- Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA
P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010
- SITAP
L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
Codice SITAP - 200073
Descrizione - Villaputzu - Zona Costiera Con Porto Corallo E Massiccio Del Castello Di Quirra
Atto - DM 22/07/1977

3.12. QUESITO N. 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.

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli.

3.13. QUESITO N. 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 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.

Per la stima del valore di mercato dell'immobile B si rimanda al quesito 4.13 in quanto il market deve essere venduto insieme al locale deposito in quanto l'attività commerciale (market) ha l'obbligo ad avere un deposito dedicato ed inoltre si fa presente che all'interno della pratica di agibilità, il sub. 22 viene collegato al deposito (sub. 19).

3.14. QUESITO N. 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.

L'immobile è costituito da un'unica unità immobiliare con parti comuni ad altri immobili, ma non risulta istituito condominio come da dichiarazione da parte della società debitrice (vedi verbale di sopralluogo allegato).

3.15. QUESITO N. 15

 PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 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.

La sottoscritta ha predisposto la check-list che è stata allegata alla presente.

4. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE C



Ubicazione fotografica degli immobili A-B-C nel Comune di Villaputzu, località Porto Tramatzu (immagine satellitare tratta da Google Earth).

4.1. QUESITO N. 1

 **PROVEDA –PRIMA DI TUTTO- A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO**

L'informativa è stata consegnata alla rappresentante legale della XXX con sede in XXX (legale rappresentante XXX), contestualmente all'incarico ricevuto dalla sottoscritta, durante il sopralluogo del 10/11/2023 dell'immobile oggetto di pignoramento.

4.2. QUESITO N. 2

 **VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. [...] SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.**

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la relazione notarile⁽⁵⁾ in cui sono definite:

- le risultanze inerenti i dati catastali dell'immobile nonché la sua identificazione attuale;
- l'analisi delle proprietà dell'immobile nonché tutti gli atti e formalità che lo riguardano attraverso l'esame dei documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle indagini storiche catastali.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

Dalla certificazione notarile risulta che:

➤ **IMMOBILE C** è così censito catastalmente:

- Comune di Villaputzu, Località Porto Tramatzu, N.C.E.U. Foglio 51 Mappale 19 (ex particella 1041 sub. 1), Località Porto Tramatzu snc, piano S1-T, categoria C/2, classe 9, consistenza 243 mq, Rendita Euro 853,39

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Villaputzu, alla Partita 1 foglio 51 particella 1041 di are 27 .122, deriva dalla particella 130 di ettari 1.18.40.

L'immobile risulta di piena proprietà per l'intero della società XXX con sede in XXX.

La provenienza ventennale dell'immobile è definita come segue:

IMMOBILE C

Anteriormente al ventennio l'immobile fu oggetto di:

⁽⁵⁾Relazioni notarili redatte dal Notaio XXX (E.I. 129/2017) e Notaio XXX (E.I. 174/2020).

- Atto di permuta (Notaio XXX di XXX) del 20/6/1980, relativo all'immobile sito in Villaputzu alla Località Porto Tramatzu distinto in Catasto al foglio 51 mappali 130 di ettari 1.18.40, 518 di ettari 2.00.00, 519 di are 5.80, 520 di are 13.20 e 522 di are 2.35°, a favore di società XXX S.r.l. con sede in XXX, XXX, XXX, XXX XXX e XXX, trascritto a Cagliari l'11/7/1980, registro generale n. 13692, registro particolare n. 11401.
- Atto di compravendita (Notaio XXX di Cagliari) del 28/6/1984, relativo alla proprietà pari al 0,53% della superficie netta edificabile di ettari 27.22.37 dell'immobile sito in Villaputzu alla Località Porto Corallo distinto in Catasto al foglio 51 mappali 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 791, 79/m, 79/n, 79/p, 79/q, 79/r, 130, 512/a, 513, 523, 524, 525, 526 e 512 e al foglio 42 mappali 5/C, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 9, 6, 33, 34, 35, 36, 37 e 38, a favore della società XXX S.r.l. con sede in XXX contro XXX n, XXX XXX e XXX, trascritto a Cagliari il 25/7/1984, registro generale n. 117355 registro generale, registro particolare n. 13928.
- Atto di compravendita (Notaio XXX di Cagliari) del 27/9/1989, relativo alla proprietà pari allo 0,53% della superficie netta edificabile di ettari 27.22.37 dell'immobile sito in Villaputzu alla Località Porto Corallo distinto in Catasto al foglio 51 mappali 79/q, 79/r, 516, 515, 517, 518, 519, 520, 522, 512/a, 526 e 130 e al foglio 42 mappali 60, 61, 64, 62, 63, 65, 66, 9, 11, 12, 13, 6, 14, 15, 33, 16, 17, 34, 18, 19, 35, 20, 21, 36, 23, 37, 25 e 38, a favore della società XXX S.r.l. con sede in XXX, contro XXX coniugato in regime di separazione dei beni, trascritto a Cagliari il 5/10/1989, registro generale n. 25326, registro particolare n. 18637.
- Atto di compravendita (Notaio XXX di Cagliari) del 7/6/2006 repertorio n. 127790, relativo all'intera proprietà delle unità immobiliari in Villaputzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura CI di mq. 614 e particella 1041 sub. 19 natura C/2 di mq. 243 alla Località Porto Tramatzu al piano T, a favore della società XXX con sede in XXX, contro la società XXX S.r.l. con sede in XXX, registrato a Cagliari il 13/06/2006 al n. 4003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 13/6/2006, registro generale n. 25708, registro particolare n. 17036.

➤ Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti:

- iscrizione del 13/6/2006 (registro generale n. 25707 registro particolare n. 4296) IPOTECA VOLONTARIA di Euro 570.000,00 - Mutuo fondiario di Euro 380.000,00 da rimborsare in 10 anni, in virtù di atto per notar XXX di Cagliari del 7/6/2006 repertorio n. 127789/29202. Soggetto a favore: XXX S.p.a. con sede in XXX Soggetto contro: XXX S.r.l. con sede in XXX quale terzo datore di ipoteca e XXX con sede in XXX in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Ipoteca gravante su: intera proprietà delle unità immobiliari in Villaputzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura CI di mq. 614 e particella 1014 sub. 19 natura C/2 di mq. 243 alla Località Porto Tramatzu al piano T.

- Trascrizione del 10/4/2017 (registro generale n. 10294 registro particolare n. 7674) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Cagliari del 30/3/2017 repertorio n. 1730

Soggetto a favore: XXX S.p.a. con sede in XXX

Soggetto contro: XXX con sede in XXX

Pignoramento gravante su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Villaputzu alla Località Porto Tramatzu distinte al Catasto Fabbricati al foglio 51 particella 1041 sub. 9 natura C/1 di mq. 614 al piano S1-T e particella 1041 sub. 19 natura C2 di mq. 243 al piano S1-T.

- Trascrizione del 24/05/2017 (registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116) DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del Tribunale di Cagliari del 22/05/2017 repertorio n. 8919

Soggetto a favore: Fallimento XXX

Soggetto contro: XXX

Gravante su: intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 44 particella 1595; intera proprietà del terreno censito al foglio 34 mappali 1993-1996-2000-2001-2004-2021-2027; quota pari a 3/4 del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 42 particella 195 subalterno 2; quota pari a 1/2 del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 37 particella 302 e dei terreni censiti al foglio 37 mappali 150-151; intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 51 particella 1041 subalterni 9 e 19; altro immobile non oggetto del presente incarico.

- Annotazione del 09/07/2020 (registro generale n. 15814 registro particolare n. 1945) SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA del Tribunale di Cagliari del 20/05/2020 repertorio n. 1141, collegata alla trascrizione del 24/05/2017 (registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116)

Soggetto a favore: Fallimento XXX

Soggetto contro: XXX XXX e XXX con sede in XXX

PREDISPONGA SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE ALTRA VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO.

Successivamente alla consultazione della documentazione agli atti e visione di quella reperita dalla sottoscritta, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio che si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento:

- ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 4296 Registro Generale 25707

Pubblico ufficiale XXX Repertorio 127789/29202 del 07/06/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 7674 Registro Generale 10294

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1730/2017 del 30/03/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 11116 Registro Generale 14731

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 8919/2017 del 22/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1945 del 09/07/2020 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, 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.

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), planimetria catastale ed estratto di mappa (che si allegano alla presente perizia).

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evince che gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente identificati catastalmente come segue:

IMMOBILE C

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Dal 09/11/2015 al 19/06/2023 (data di estrazione della visura)

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 19, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 243 m², Superficie totale 266 m², Rendita 853,39 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano S1 - T

VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. CA0145001 in atti dal 21/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 31641.1/2014)

Dal 09/11/2015

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 19, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 243 m², Superficie totale 266 m², Rendita 2.690,53 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/03/2004, prot. n. CA0109754

dal 29/03/2005

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 19, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 243 m², Rendita 853,39 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2005 Pratica n. CA0070170 in atti dal 29/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4612.1/2005)

Dal 29/03/2004

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 19, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 243 m², Rendita 853,39 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano T

DIVISIONE del 29/03/2004 Pratica n. CA0109754 in atti dal 29/03/2004 DIVISIONE (n. 3421.1/2004)

Dal 11/06/1992

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 347 m², Rendita Lire 12.145.000, STRADA DI LOTTIZZAZIONE

COSTITUZIONE in atti dal 11/06/1992 (n. B00001) - Annotazioni: impianto da modello 1n

Dal 01/01/1992

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 347 m², Rendita Lire 12.145.000, STRADA DI LOTTIZZAZIONE

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Fino al 01/01/1992

N.C.E.U. Foglio 2, Mappale 1041, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 347 m², VIA DA DENOMINARE

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/02/1900 in atti dal 11/06/1992 (n. 9/B1)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

Dal 07/06/2006

XXX (CF XXX) Sede in XXX (proprietà per 1/1)

Atto del 07/06/2006 Pubblico ufficiale XXX Sede XXX Repertorio n. 127790 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17036.1/2006 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 15/06/2006

Dal 11/06/1992

XXX SRL Sede in XXX (proprietà per 1/1)

NUOVO CATASTO TERRENI

Il fabbricato risulta insistere, come meglio si evince dalla mappa catastale, su un solo mappale identificato catastalmente come segue:

Dall'impianto meccanografico al 11/04/2023 (data di estrazione della visura)

N.C.T. Foglio 2, Mappale 1041, Ente Urbano, Superficie 2.712 m²

TIPO MAPPALE del 08/02/1990 Pratica n. 50811 in atti dal 14/02/2002 (n. 97787.1/1989). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili siti a VILLAPUTZU: Foglio 51 Particelle 1040 e 130. Il mappale originario è identificato come segue:

N.C.T. Foglio 2, Mappale 130, Pasc Cesp, Classe 2, Superficie 11.840 m²

Intestato a XXX (proprietà per 1/1)

ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

All'interno della fascicolo relativo alla procedura di esecuzione immobiliare è presente la relazione notarile in cui si certifica la storia della proprietà ultraventennale degli immobili attraverso le indagini catastali e i documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta ha provveduto ad estrarre la documentazione ritenuta necessaria (ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee, estrazione delle note/titoli inerenti l'immobile oggetto di pignoramento), al fine di ripercorrere la cronistoria delle proprietà fino all'atto ultraventennale, estratto ed allegato alla presente relazione. La successione delle proprietà è la seguente:

IMMOBILE C

➤ TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/07/1980 - Registro Particolare 11401 Registro Generale 13692

ATTO DI PERMUTA

➤ TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/1984 - Registro Particolare 13928 Registro Generale 17355



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/1989 - Registro Particolare 18637 Registro Generale 25326

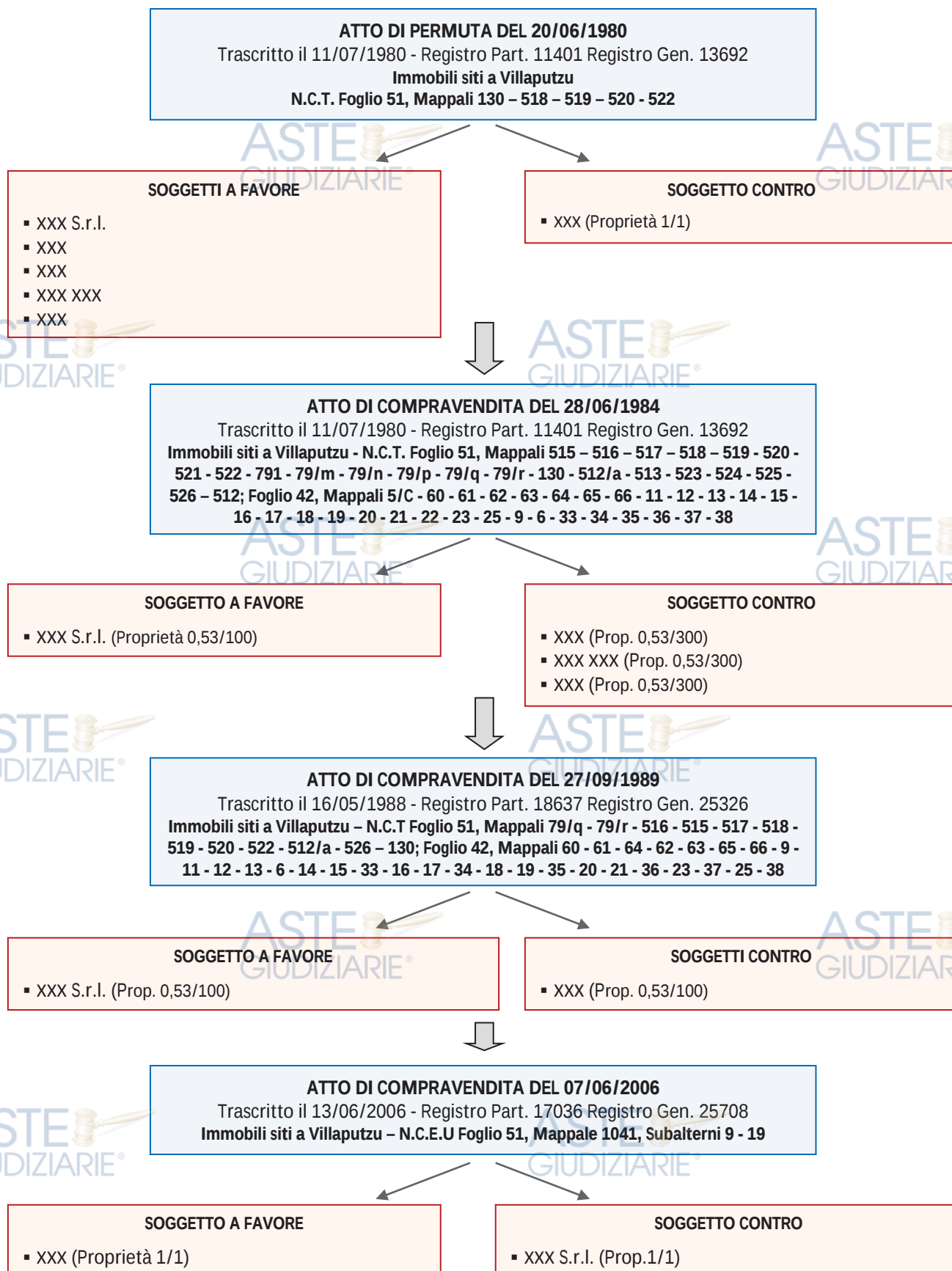
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 17036 Registro Generale 25708 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 127790/29203 del 07/06/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



SCHEMA SINOTTICO DEL VENTENNIO – IMMOBILE C



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 129/2017+174/2020
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
IMMOBILE C - VILLAPUTZU - DEPOSITO

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIÀ DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO...

Verificata l'assenza del certificato di stato civile dei debitori all'interno del fascicolo, si è proceduto con la trasmissione della richiesta presso il xxx in data 16/02/2024. In data 19/02/2024 è pervenuta risposta in merito, da cui si evince che la debitrice risulta coniugata dal 22/04/1978 con xxx in regime di comunione dei beni. I coniugi xxx xxx e xxx con ATTO DI CONVENZIONE MATRIMONIALE del 23/12/2002, trascritto il 03/01/2003 xxx, modificano il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni (come da documentazione allegata alla presente relazione).

Si specifica che per l'immobile C la proprietà è costituita dalla società xxx C.F. xxx con legale rappresentante xxx xxx nata a xxx.

4.3. QUESITO N. 3

 **DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO...**



Foto del fabbricato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della presente relazione tecnica è sito presso il Comune di Villaputzu, in Via degli Anemoni. L'ingresso all'immobile avviene tramite ingresso pedonale alla corte condominiale dalla Via degli Anemoni.

L'unità abitativa è identificata nel N.C.E.U. Foglio 51 Mappale 19 (ex particella 1041 sub. 1), Località Porto Tramatzu snc, piano S1-T, categoria C/2, classe 9, consistenza 243 mq, Rendita Euro 853,39.

Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso deposito risulta costituito da un unico livello al piano interrato accessibile dalla Via degli Anemoni, costituito da:

- N. 2 vani principali ad uso magazzino;
- N. 3 locali di sgombero
- N. 1 locale destinato a compressori e celle frigo (secondo le indicazioni catastali) che non è stato visionato;
- Area di accesso esterno.

La ventilazione e illuminazione dei vani principali è garantita dalle aperture esterne che si affacciano sulla camera d'aria del piano interrato.

STATO CONSERVATIVO

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta globalmente in ottimo stato di manutenzione per quanto riguarda le finiture e gli impianti tecnologici, ad esclusione dell'area relativa a sgombero 2 e al muro divisorio dei due magazzini, che risultano da ultimare in quanto: il muro divisorio risulta non intonacato e non tinteggiato, mentre per lo sgombero 2 risulta presente l'apertura per l'accesso ma mancano le finiture e la porta interna.

I solai sono di differenti tipi:

- Solaio di interpiano presumibilmente in latero-cemento;
- Pavimentazione presumibilmente in calcestruzzo armato.

CORTILE

L'immobile è circondato, ad eccezione del lato sulla Via degli Anemoni da una corte comune ai subalterni 1-2-3-4-5-6-9. Il subalterno 9 era costituito originariamente dall'unione degli attuali sub. 23 (ristorante) e 22 (market) oggetto di pignoramento, il subalterno 19 si è originato dal sub. 1, come meglio si evince dall'elaborato planimetrico allegato.

MURATURE

Le pareti di tamponamento dell'immobile presentano spessori differenti ma sono costituiti da una muratura con intercapedine (12 cm di laterizio + intercapedine d'aria + 8 cm di laterizio). I tramezzi presentano spessore totale 10 cm in laterizio o gasbeton. Le murature del fabbricato sono internamente ed esternamente tutte intonacate e tinteggiate. La struttura portante è in telaio in calcestruzzo armato.

RIVESTIMENTI

I pavimenti sono in ottimo stato di manutenzione e realizzati con piastrelle di tonalità sul grigio sui vani principali.

SERRAMENTI

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in PVC con vetro singolo e risultano privi di sistema di oscuramento.

Le porte interne sono in legno o PVC. La porta di accesso al vano scala comune è invece in alluminio.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Nell'immobile è stata riscontrata la presenza delle seguenti tipologie di impianti:

- Impianto elettrico: Quadro Elettrico principale nel magazzino 1 nelle immediate vicinanze dell'ingresso all'immobile.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento/climatizzazione ed impianti ad energia rinnovabile (tipo solare termico, fotovoltaico, ...).

CONFINI

Il fabbricato su cui insiste l'immobile risulta delimitato dalla Via degli Anemoni, dal cortile comune sui tre lati esterni. L'immobile inoltre è separato da un muro divisorio dal locale commerciale ad uso market (sub. 22). Superiormente l'immobile confina con il sub. 22 (market) e il sub. 23 (ristorante).

SUPERFICI

<u>PIANO INTERRATO</u>	
Superficie lorda	253 m ²
Superficie utile	224 m ²
<u>Esterno</u>	
Superficie lorda – Accesso	23 m ²

4.4. QUESITO N. 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:

- SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;
- SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;
- 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.

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento risulta corretta e consente univocamente l'individuazione del bene, di cui risulta assente il numero civico..

Pertanto si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento:

1. È sito presso il Comune di Villaputzu località Porto Tramatzu in Via degli Anemoni.
2. È identificato presso il N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 1041, Subalterno 19, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 243 m², Superficie totale 266 m², Rendita 853,39 €, LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. SNC Piano S1 - T
3. Risulta intestato per quota 1/1 a XXX C.F. XXX con legale rappresentante XXX XXX nata XXX.

4.5. QUESITO N. 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.**

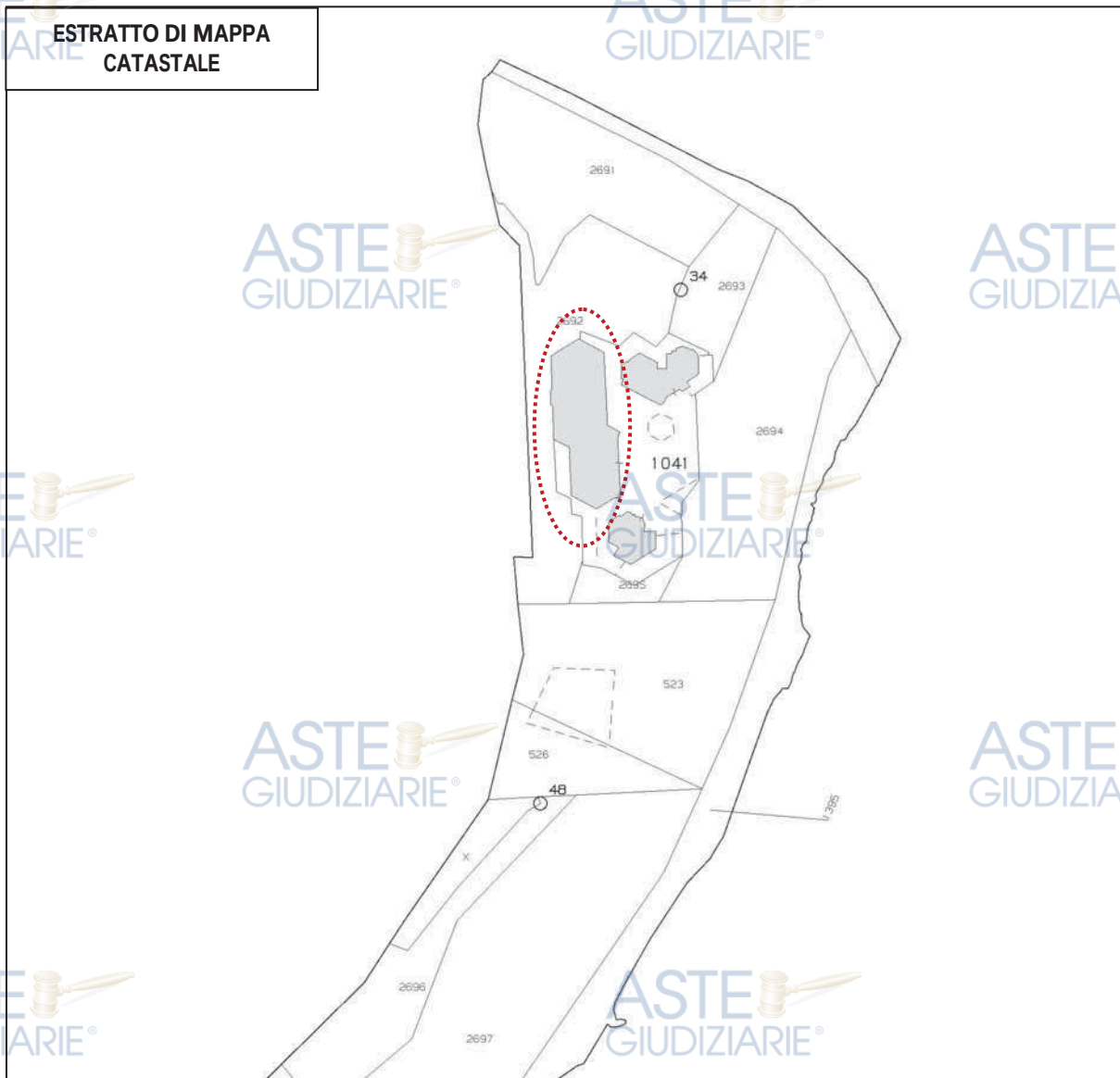
L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato. L'analisi delle conformità/difformità hanno riguardato:

- a. **Sagoma planimetrica.** La sagoma dell'immobile nella planimetria catastale risulta congruente con quanto rilevato durante il sopralluogo, tenuto conto delle tolleranze di misura. Non è stato visionato il locale compressori.
- b. **Distribuzione interna.** La distribuzione interna catastale risulta coerente con lo stato attuale.
- c. **Infissi esterni.** Gli infissi esterni presentano posizione/dimensione congruenti ma risultano assenti due infissi nel locale magazzino 2.
- d. **Altezze interne.** In planimetria catastale le altezze interne risultano congruenti con quanto rilevato.

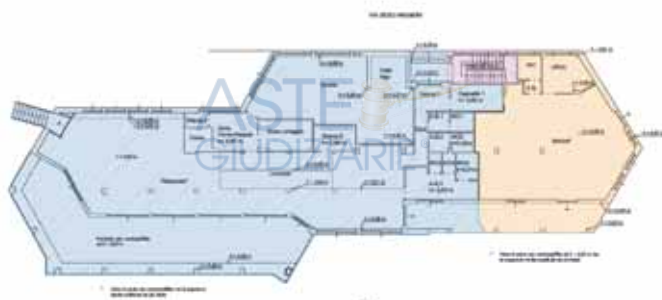
Al fine di regolarizzare la planimetria catastale, per le difformità suddette, si potrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

Si rimanda al quesito sulla conformità edilizio-urbanistica per i dettagli relativi alla regolarizzazione delle difformità.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



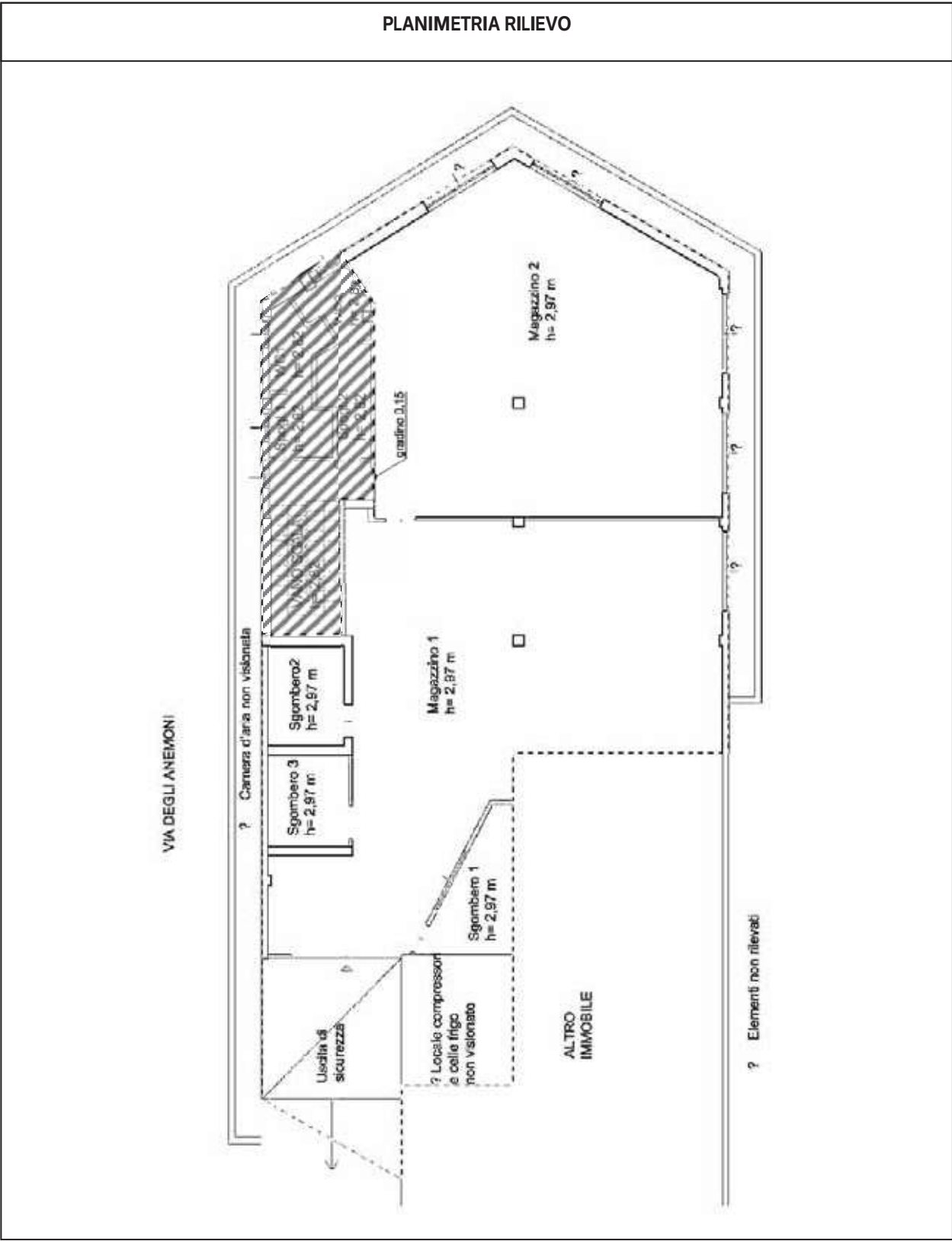
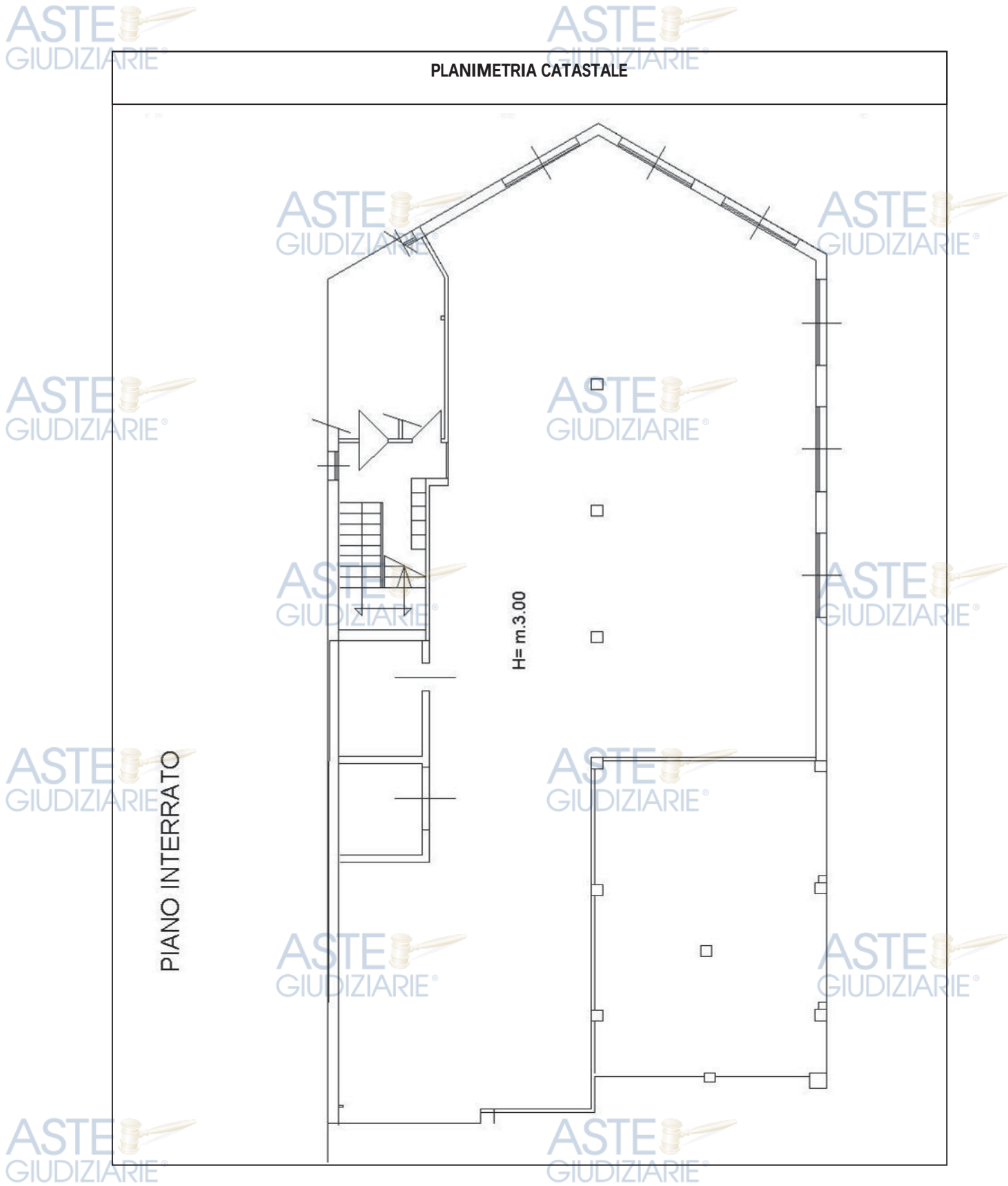
- SUB. 22 (MARKET)
- SUB. 23 (RISTORANTE)
- SUB. 19 (DEPOSITO)
- SUB. 6 (B.C.N.C. al sub. 19-22-23)



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO G.E. 129/2017+174/2020
 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
 IMMOBILE C - VILLAPUTZU - DEPOSITO

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**



4.6. QUESITO N. 6**INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in:

Zona F – Insediamenti turistici

Sottozona F1 – Insediamenti turistici pianificati

Comparto F1a – Lottizzazione Va. Tur. (approvata con Decreto Ass. EE.LL. e Urbanistica n. 100/U del 30/01/1984)

Come indicato nelle Norme Tecniche di attuazione del P.U.C. del Comune di Villaputzu:

Articolo 12 - Zona omogenea F

1. DEFINIZIONE

1.1. Sono classificate zone "F" le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

1.2. Il PUC individua le seguenti sottozone:

– F1: Insediamenti turistici pianificati

– F3: Insediamenti turistici all'aria aperta – Campeggio comunale

– F4: Aree potenziali per i nuovi insediamenti turistici

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso Piani di lottizzazione (PdL) di iniziativa pubblica e/o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.

3. DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, così come definite dal DPGR n. 79/2018:

a) Du_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente ad attività connesse con le attività turistiche a carattere preminentemente stagionale.

Relativamente alle attività commerciali ammesse si rimanda alle compatibilità tra categoria merceologica e zona omogenea di cui al paragrafo 5.3.1.1 Criteri per l'individuazione di aree da destinare agli insediamenti commerciali" allegato alla D.G.R. 55/108 del 29.12.2000 (art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98 e relativo allegato in attuazione del D.P.C.M. 6 ottobre 2000).

b) Du_B – Turistica-ricettiva, ad esclusione della destinazione d'uso TR_03.

4. NORME GENERALI PER LA ZONA F

4.1. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ricomprese nelle zone F è in generale preclusa l'attività edilizia, in relazione al grado di pericolosità. Inoltre, si prescrive che in tali aree vengano localizzate le cessioni a verde e a parcheggi pubblici propri dei piani di lottizzazione. Possono essere previste in sede di convenzione cessioni superiori a quelle minime destinate alla realizzazione opere di mitigazione, in questi casi possono essere oggetto di compensazione a scorporo del costo di costruzione.

4.2. Nelle zone F ricadenti all'interno dei perimetri di tutela condizionata, fatte salve le prescrizioni previste per le singole sottozone e quanto riportato nelle relative norme di salvaguardia e tutela inserite nelle schede di cui all'elaborato R.SC.02 "Verbale finale e schede del DB Mosaico dell'Assetto Storico Culturale", sezione C3 "Disciplina d'uso" per la zona di tutela condizionata e quanto disposto dall'art. 22.bis delle presenti NTA, la norma urbanistica si applica con i seguenti accorgimenti: non dovranno mai essere compromessi la fruibilità e la godibilità del bene.

Articolo 13 - Sottozona F1**1. DEFINIZIONE E DISCIPLINA**

1.1. Sono classificate sottozona "F1" le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti turistici realizzati mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

1.2. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Totale (mc)	Volumetria residenziale e turistica (mc)	Volumetria servizi (mc)
F1.a	Vatur	436.267	0,16	0,48 res 0,32 tur	137.900	6.000 res 107.315 tur	24.585
F1.b	Pranu Portu (PRP)	690.000	0,15	1,20 res 0,67 tur	101.700	9.000 res 74.000 tur	18.700
F1.c	Marsico	72.497	0,26	0,34 tur	18.849	12.672 tur	6.177

2. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA F1

2.1. Per i Piani di Lottizzazione di cui al comma 1.2 è consentito apportare varianti, tra cui la distribuzione planivolumetrica, al solo fine di migliorare la sostenibilità ambientale.

2.2. In generale si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.

2.3. Nei limiti previsti dalla disciplina regionale è consentita l'edificazione dei volumi ancora disponibili, secondo le modalità e i criteri contenuti nel PPR e leggi in materia di governo del territorio.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati degli strumenti di pianificazione del Comune di Villaputzu.

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade inoltre nelle seguenti zone:

- Aree Tutelate Regione Sardegna
300 m dal Mare / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a - Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
D4 / Danno potenziale molto elevato
- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
Rg1 / Rischio idraulico moderato
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna
25 Bassa valle del Flumendosa / Ambito di Paesaggio - 25 Bassa valle del Flumendosa
Aree antropizzate / Aree antropizzate
Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme
INSEDIAMENTI TURISTICI / INSEDIAMENTI TURISTICI

- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili

Art142 / Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004

- Note - Territori costieri Fascia di 300 metri dal mare

Art143_per / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - perimetro

- Note - Fascia costiera

Imm_art136 / Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 42/2004)

- Note - Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs.42/2004 - Legge 1497 del 1939

- Classificazione sismica

Livello di pericolosità 4

Aggiornamento - Aggiornata al 31 Dicembre 2022

Sardegna - Delibera Giunta Regionale 15/31 del 30 Marzo 2004

- Carta Geologica D'Italia

R4 / Detriti, alluvioni terrazzate, fluvioacustri e fluvio glaciali (Pleistocene)

- Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA

P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010

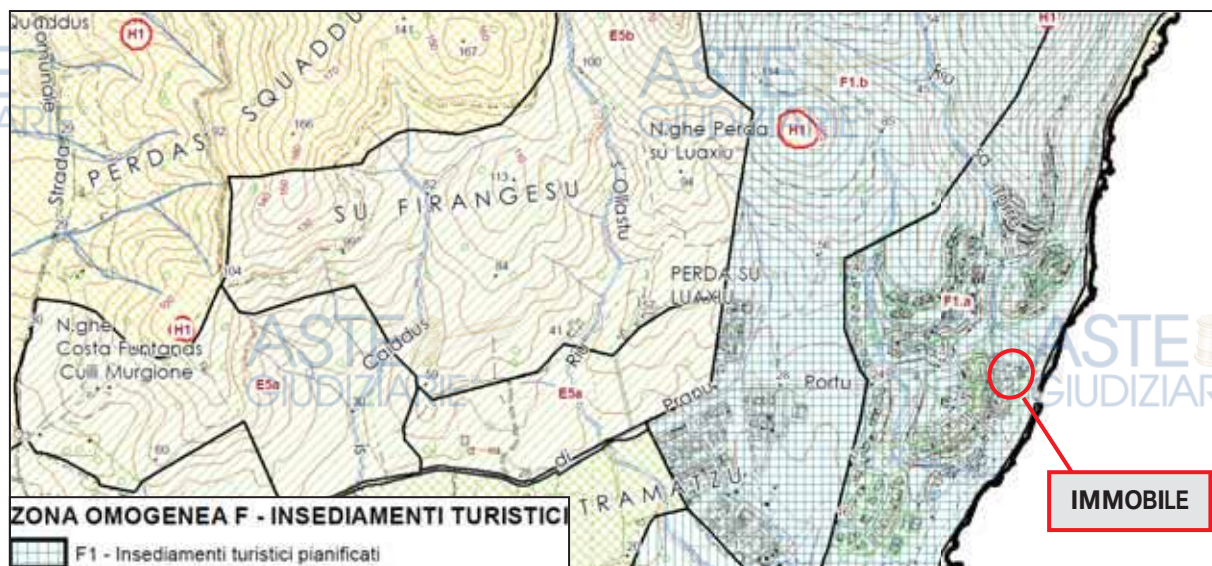
- SITAP

L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

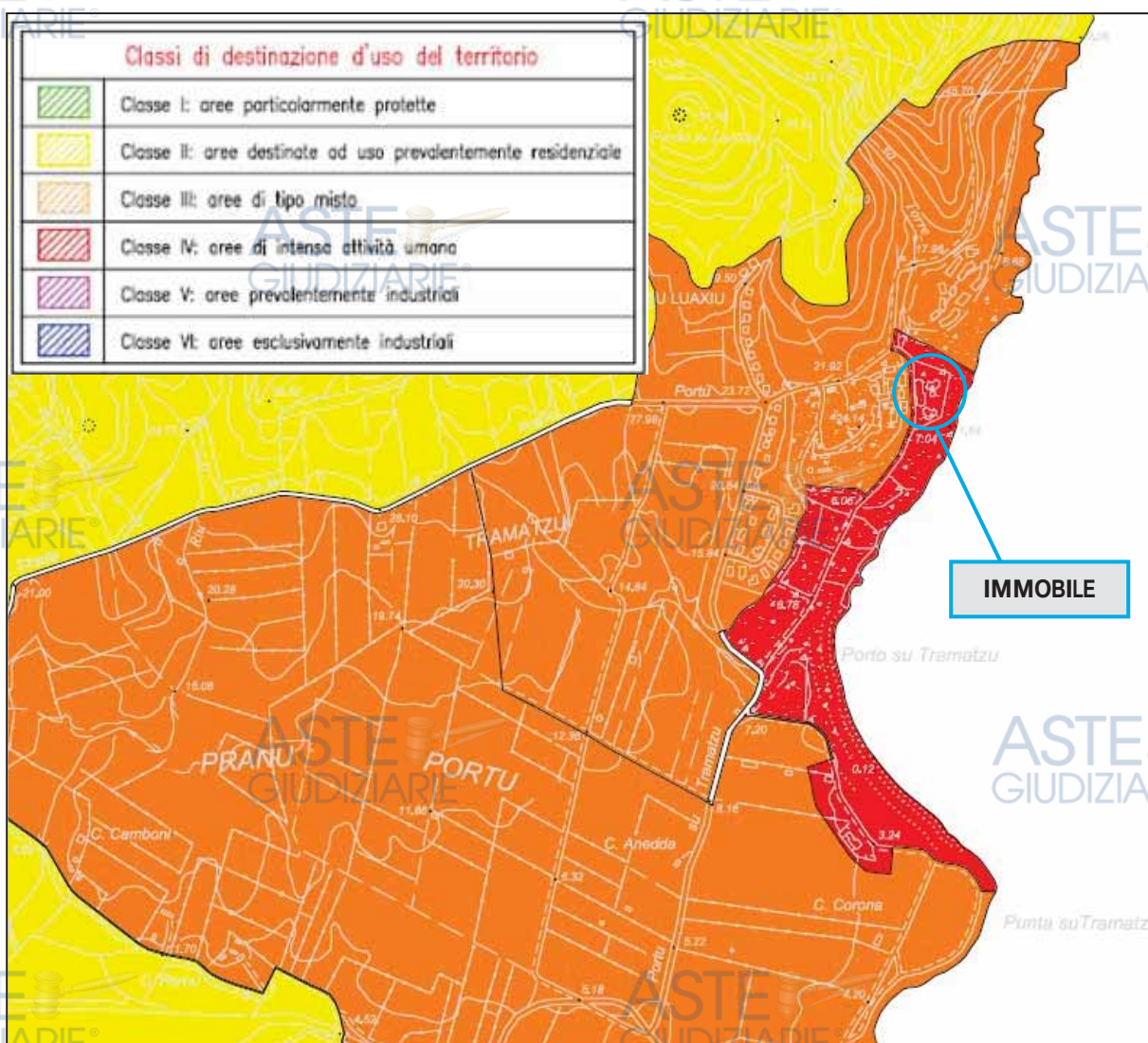
Codice SITAP - 200073

Descrizione - Villaputzu - Zona Costiera Con Porto Corallo E Massiccio Del Castello Di Quirra

Atto - DM 22/07/1977



Estratto dalla tavola di zonizzazione del PUC vigente dal 14/06/2024.



Estratto dalla tavola del Piano di Classificazione Acustica.

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.

Per quanto riguarda la conformità edilizia occorrerà fare riferimento alla documentazione depositata presso il Comune di Villaputzu. Nel caso in cui non siano presenti pratiche edilizie o tali pratiche non siano sufficienti ad accertare la situazione di regolarità edilizia occorrerà fare riferimento a quanto depositato presso gli Uffici del Catasto o altri Enti, o ad altri documenti validi, selezionando quelli che possano essere utili ad accertare quale fosse lo stato dell'immobile:

- precedentemente al 01/09/1967 ovvero alla data in cui è stata resa obbligatoria la presentazione delle pratiche edilizie al fine di poter eseguire opere edili
- oppure
- antecedentemente allo strumento di pianificazione urbanistica comunale se esistente prima del 01/09/1967.

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Villaputzu, che ha consegnato alla sottoscritta la documentazione presente presso gli archivi del settore edilizia privata e SUAPE relativa all'immobile oggetto di pignoramento. In particolare sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

1. **Concessione edilizia Pratica n. 1177/1987** per la realizzazione di un centro commerciale sul comparto n. 4 del complesso turistico Porto Corallo, Lottizzazione VA.TUR, comprendente la costruzione di supermarket – pizzeria – bar. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:
 - Titolo abilitativo;
 - Relazione;
 - Elaborati grafici: Sistemazione generale; Piante Supermarket; Prospetti Supermarket; Sezioni Supermarket.
 - Documentazione fotografica.

All'interno del titolo abilitativo si riporta inoltre quanto segue:

AVVERTENZE

VISTO IL PARERE FAVOREVOLE, PROT. N° 3713 DEL 22/4/1986, ESPRESSO DALL'ASSESSORATO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE, BENI CULTURALI, INFORMAZIONE, SPETTACOLO E SPORT, LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA VIENE RILASCIATA A CONDIZIONE CHE IL TITOLARE COMUNICHI A QUESTO UFFICIO, PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, LA DATA DI INIZIO DEGLI STESSI, IL NOME DEL COSTRUTTORE, NONCHÉ QUELLO DEL DIRETTORE DEI LAVORI E VENGA INOLTRE DIMOSTRATO L'AVVENUTO DEPOSITO DEI CALCOLI DELLE OPERE IN C.C.A. AL GENIO CIVILE DI CAGLIARI. PER LE SOMME RIMANENTI PARI AL 50% DEGLI ONERI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA DELLA L. 28/1/77 N° 10 È STATA PRESENTATA POLIZZA FIDEJUSSORIA S.A.I. N° D 1701054203 DEL 13/10/1987. PER IL RIMANENTE 75% DEGLI ONERI DI CUI ALL'ART. 6 DELLA L. 28/1/77 N° 10 È STATA PRESENTATA POLIZZA FIDEJUSSORIA S.A.I. N° D 1701054304 DEL 13/10/1987. LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA È INOLTRE RILASCIATA A CONDIZIONE CHE LA VA.TUR REALIZZI, A PROPRIE CURE E SPESE, L'IMPIANTO DI DEPURAZIONE NECESSARIO PER IL FABBISOGNO DELLA LOTTIZZAZIONE. IN CASO CONTRARIO SI DOVRANNO CORRISPONDERE GLI ONERI PER GLI ALLACCI AGLI IMPIANTI COMUNALI.

2. **Concessione edilizia Pratica n. 2823/2004** per parziale accertamento di conformità e modifiche all'immobile adibito a Market ubicato nel Comparto 4 della lottizzazione XXX. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:
 - Titolo abilitativo;
 - Relazione tecnica;
 - Elaborati grafici: Tavole 1-2-3-4 e Tavola integrativa.
 - Planimetria allegata alla richiesta di autorizzazione per apertura di media struttura di vendita;
 - Fine lavori del 11/06/2004.
3. **Parere favorevole per Pratica Codice univoco SUAP 240 Codice univoco nazionale: XXX-28102013-0000.SUAP, Prot. n. 10022 del 30/10/2013 + successive integrazioni alla pratica SUAP Nr. 240, in data 19/12/2013, 12/02/2014 e il 25/02/2014** - per l'intervento di cambio destinazione d'uso da Market a Ristorante e Sala da The-Bar con ristrutturazione parziale del fabbricato esistente con parziali

demolizioni e ricostruzioni di pareti esterne, opere interne e di facciata senza incremento volumetrico (Sub. 1-8-9).

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;
- Relazioni: tecnica, paesaggistica, scarichi, ...;
- Elaborati grafici;
- Modelli SUAPE;
- Inizio lavori del 16/11/2016;
- Fine lavori in data 29/04/2019 per la sola porzione del ristorante.

4. **Variante in corso d'opera collegato alla pratica di cui al Provvedimento Unico n° 122 del 14/10/2016**

pratica n. 240 – Codice univoco SUAP 1325 del 01/02/2017, Prot. n. 389 del 02/02/2017 Codice Univoco Nazionale XXX-01022017-2024.SUAP - Opere interne con cambio parziale di destinazione d'uso nella stessa categoria funzionale da sala da the-bar a Market (Sub. 1-8-9).

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Relazione tecnica;
- Elaborati grafici;
- Modelli SUAPE.

5. **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP XXX-08052019-1201.31827 del 07/06/2019

Prot. n. 4231 del 12/06/2019 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale Sub. 23. Si specifica che la fine lavori del 29/04/2019 è stata comunicata con MESSAGGIO PEC 22912BF0.0014700E.32A25D1D.978D68F5.posta-certificata@legalmail.it.

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Certificato di agibilità n. 1877 del 17/06/2004 relativo al locale commerciale distinto ai Sub. 9 e 19, con certificati impianti elettrico, gas, idrico-sanitario, certificato idoneità statica;
- Oneri e diritti di agibilità;
- Ricevuta registro variazione catastale;
- Modelli SUAPE.

6. **Variante con Provvedimento unico n. 1050 del 30/03/2020, Prot. n. 2542 del 30/03/2020 - Pratica n.**

467 del 23/01/2020 Codice univoco nazionale: XXX-17012020-0843.132157 - Variante all'immobile adibito a Ristorante e Market. Dalla relazione risulta che non sono state eseguite le opere relative al market con riferimento alle pratiche edilizie di cui al provvedimento unico n. 122 del 14/10/2013 e variante con Prot.n. 389 del 02/02/2017. Con la presente pratica si intende demolire la parete est del ristorante e ricostruzione della prete in arretramento per ricavare un portico coperto, modificare la parete divisoria tra ristorante e market, modificare alcuni infissi esterni (Sub. 22-23).

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;

- Relazioni tecnica e paesaggistica;
- Elaborati grafici;
- Modelli SUAPE;
- Inizio lavori del 30/06/2020.

7. **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP xxx-11042022-0913.463097 del 13/04/2022

Prot. n. 2605 del 20/04/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale ad uso ristorante-pizzeria (Sub. 23), recentemente modificato con Pratica nr. xxx-17012020-0843.132157.

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Certificato di agibilità n. 1877 del 17/06/2004 relativo al locale commerciale distinto ai Sub. 9 e 19, con certificati impianti elettrico, gas, idrico-sanitario, certificato idoneità statica;
- Oneri e diritti di agibilità;
- Modelli SUAPE.

8. **Dichiarazione di Agibilità** - Codice univoco SUAP xxx-31052022-1039.487512 del 06/06/2022

Prot. n. 4870 del 08/06/2022 - Dichiarazione di Agibilità per locale commerciale Market (Sub. 23) collegato al locale di deposito (sub. 19), recentemente modificato con Pratica nr.

xxx-17012020-0843.132157. Si specifica che la fine lavori del 01/06/2022.

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Ricevuta definitiva;
- Oneri e diritti di agibilità;
- Modelli SUAPE.

Si fa notare che erroneamente nella pratica è indicato il subalterno 23, ma i riferimenti riportati della variazione catastale sono riferibili al subalterno 22 (Market).

Analizzata la documentazione elencata precedentemente è possibile affermare che al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, identificato al subalterno 22, occorrerà fare riferimento ai seguenti documenti:

Per il Piano Scantinato (definito nelle pratiche edilizie come deposito del Market):

➤ **Parere favorevole per Pratica Codice univoco SUAP 240 Codice univoco nazionale:**

xxx-28102013-0000.SUAP, Prot. n. 10022 del 30/10/2013 + successive integrazioni alla pratica SUAP

Nr. 240, in data 19/12/2013, 12/02/2014 e il 25/02/2014.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Dal confronto tra stato regolare e il rilievo dello stato di fatto, è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto al progetto:

SANABILITÀ		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
✓		VOLUME E COPERTURA Tenuto conto delle tolleranze edilizie si è rilevato quanto segue: Il volume e di conseguenza la superficie coperta coincidono con quanto indicato nel progetto concessionario. La sagoma globale dell'immobile si presenta pressoché congruente con quanto indicato negli elaborati progettuali.
PIANO SCANTINATO		
✓		SAGOMA PLANIMETRICA Si sono riscontrate dimensioni lievemente differenti rientranti nelle tolleranze edilizie. Si segnala che il portellone che consente l'ingresso all'interno dell'immobile appare attualmente traslato rispetto a quanto indicato in progetto
✓		INFISSI La posizione e dimensione degli infissi presenti appare congruente con il progetto.
✓		DISTRIBUZIONE INTERNA La distribuzione interna risulta pressoché congruente con quanto riportato negli elaborati progettuali, tenuto conto delle tolleranze edilizie, eccetto: il portellone di ingresso che risulta attualmente traslato verso l'interno, la presenza di ulteriori partizioni interne che però non sembrano modificare la destinazione d'uso globale dell'immobile.

Prima di procedere con l'indicazione delle modalità di regolarizzazione delle difformità, è necessario appurare quali siano le date a cui risalgono le **"ragioni del credito"**, al fine di verificare se sia anteriore o posteriore alle leggi di condono.

Sulla base dei dati reperiti, la sottoscritta ritiene che le ragioni del credito siano successive all'ultima legge del condono applicabile, che si riferisce alle opere ultimate entro il 31 marzo 2003 e per cui occorre presentare richiesta per il rilascio del titolo di sanatoria entro il 10 dicembre 2004.

Analizzati i documenti relativi a Norme Tecniche di Attuazione, Regolamenti Edilizi, Leggi/Norme Nazionali e Regionali vigenti, gli eventuali vincoli insistenti sull'area in oggetto (che verranno meglio descritti nel quesito n. 11), le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrare nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti documenti:

- **Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C./P.P.C.S. del Comune di Villaputzu** (si rimanda al quesito n. 6 per gli approfondimenti)
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [I] "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- [II] "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- [K] "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio)
- [L] "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- [...]

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Alla luce dell'analisi delle difformità/conformità, si può asserire che l'immobile si trova in violazione delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In particolare occorre approfondire un aspetto fondamentale, ovvero che per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una pratica edilizia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, previo

colloquio con il settore tecnico del Comune di Villaputzu. Al fine dell'ottenimento della regolarizzazione edilizia sarà quindi necessario:

- Presentare la pratica edilizia;
- Pagamento di diritti vari ed eventuali sanzioni;
- Presentazione delle pratiche di aggiornamento catastale;
- Aggiornamento della pratica di agibilità.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che, al fine di procedere con la presentazione della pratica edilizia di mancata S.C.I.A. al fine della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, sia necessario presentare presso il Comune tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente

Inoltre al fine di consentire la vendita dell'immobile e eliminare i collegamenti impiantistici tra i sub. 22, 23 e 19 al fine di renderli autonomi, la sottoscritta ha stimato una spesa pari a € 5.000,00 per ogni immobile.

La sottoscritta ritiene che occorra considerare una spesa per la regolarizzazione presunta pari a circa € 9.500,00 comprensiva di:

- Interventi impiantistici al fine di rendere autonomo l'immobile a livello impiantistico;
- Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale;
- Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati.

Si stimano inoltre ulteriori 1.000 Euro per l'eventuale aggiornamento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, oneri da versare al Comune.

Si precisa che i dettagli relativi alla pratica edilizia vanno concordati con il settore tecnico del Comune di Villaputzu, con particolare riferimento agli elementi che modificano l'aspetto esterno dell'immobile, deve essere concordato anche con l'Ufficio Tutela del Paesaggio in quanto l'immobile insiste nella fascia costiera.

4.7. QUESITO N. 7

 **DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI [...]**

La sottoscritta ritiene maggiormente congruo che l'immobile sia venduto in un unico lotto.

4.8. QUESITO N. 8

 **SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA [...]**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà per quota 1/1 di XXX C.F. XXX con legale rappresentante XXX XXX nata a XXX, società debitrice all'interno della procedura di Esecuzione Immobiliare. Pertanto l'immobile risulta oggetto di pignoramento per intero.

4.9. QUESITO N. 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" [...]

L'immobile risulta, al momento del rilievo occupato da terzi ovvero da attrezzatura, arredi e in generale materiale delle attività esercitate al livello superiore ai sub. 22 (market) e sub. 23 (ristorante). Tale immobile non risulta però oggetto di locazione, nello specifico non è compreso nel contratto di locazione relativo ai sub. 22 e 23, già citato.

4.10. QUESITO N. 10

 OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

L'immobile risulta, al momento del rilievo, non oggetto di contratto di locazione così come indicato al quesito n. 9. Va considerato però che il deposito risulta collegato al market per gli aspetti legati all'agibilità dello stesso, in quanto l'esercizio commerciale ha necessità di deposito.

4.11. QUESITO N. 11

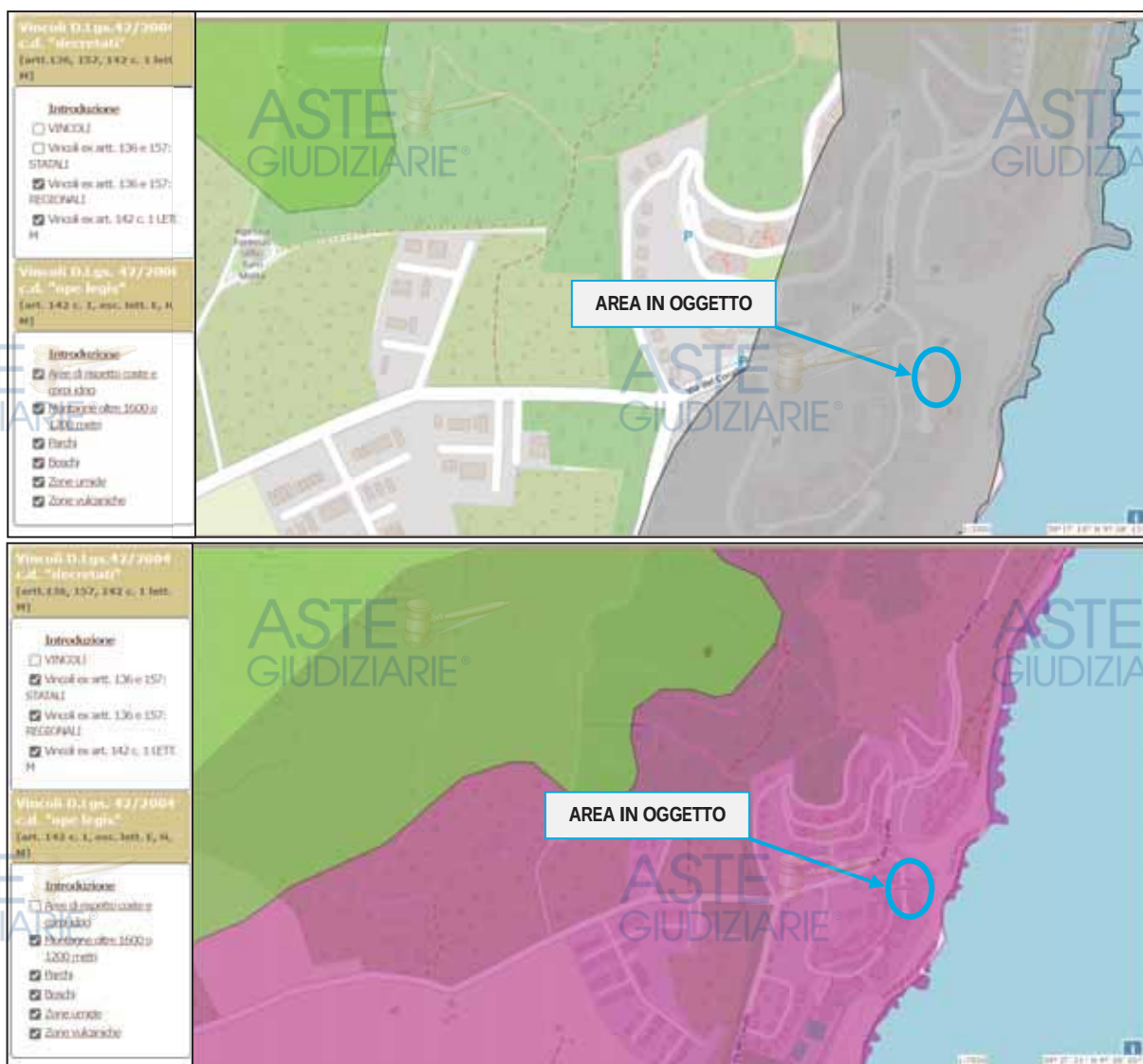
INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli. Tali vincoli potrebbero porre dei limiti e/o delle particolari prescrizioni negli interventi relativi ai manufatti edilizi.

L'analisi della vincolistica è stata effettuata estraendo le informazioni tramite il sito S.I.T.A.P. e il sito SardegnaMappe della Regione Sardegna, in particolare:

▪ **SITAP**

L'immobile RICADE nelle aree di rispetto coste e corpi idrici aree oggetto di vincolo secondo D.Lgs 42/2004 artt. 136 e 157 STATALI: Decreto MBC 22/07/0977 codvin 200073.



Mappa del S.I.T.A.P.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 129/2017+174/2020
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
IMMOBILE C - VILLAPUTZU – DEPOSITO

Vincolo [200073] **ZONE NEL COMUNE DI VILLAPUTZU LA PRIMA HA SPLENDIDI ARENILI ARCUATI CORONATI DA MINUTISSIME SCOGLIERE LA SECONDA ZONA ACCOGLIE UN MASSICCIO CALCAREO SORMONTATO DAI RUDERI DI UN ANTICO CASTELLO**

Pubblicazione GU n° 247 del 1977-09-10

Decreto emissione: 1977-07-22

Legge istitutiva L1497/39 A1 P3/4

Stato del vincolo Vincolo operante

Uso Modificabilità previa autorizzazione

Lettera M NO

Geometria

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Repertorio beni 2017**

L'immobile NON RICADE nel repertorio beni 2017



Mappa della Regione Sardegna: Repertorio beni 2017.

Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili

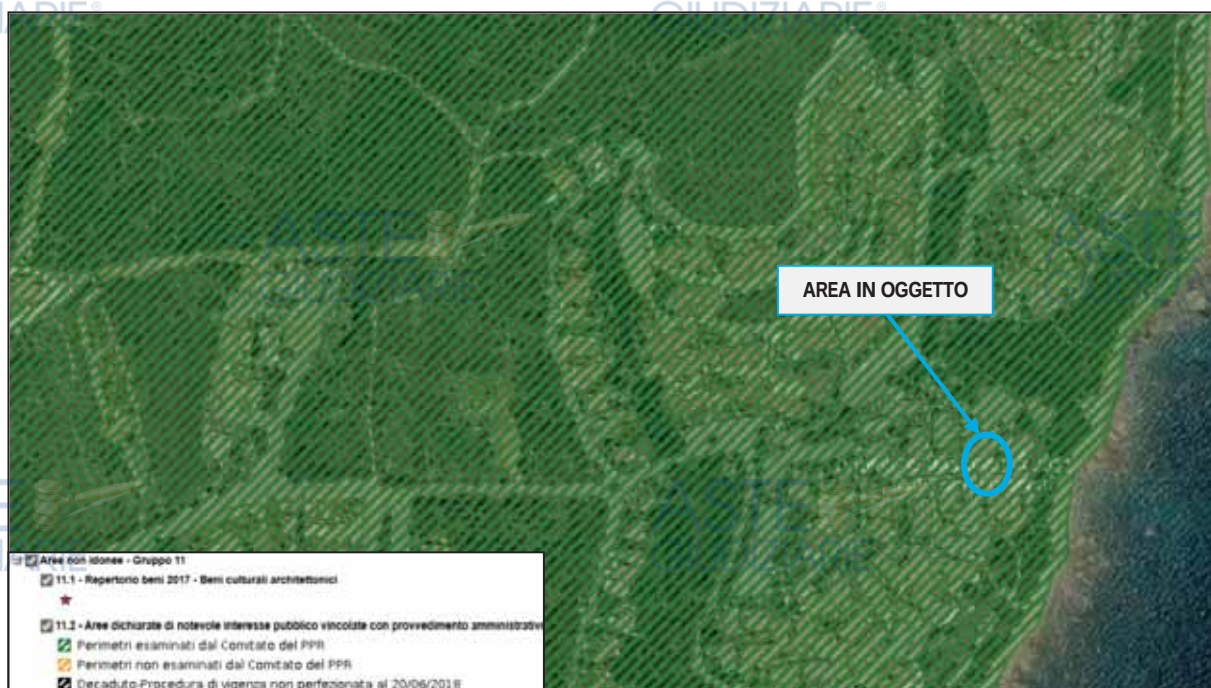
L'immobile RICADE nelle aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili d.Lgs. 59/90 e agg. succ.



Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.



Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.



Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate**

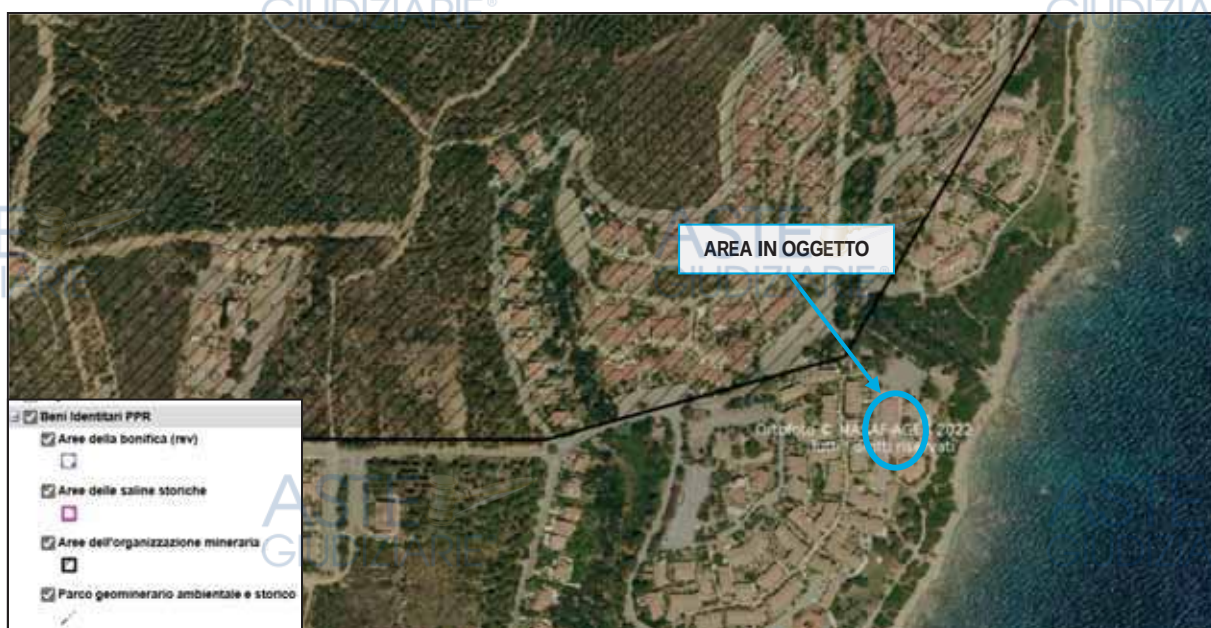
L'immobile RICADE in fascia costiera D.Lgs. n. 42/2024 art. 143, fascia costiera 300 metri D.Lgs. n. 42/2024 art. 142, aree dichiarate di notevole interesse pubblico D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 e 137, beni identitari P.P.R. (aree dell'organizzazione mineraria).



Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate.



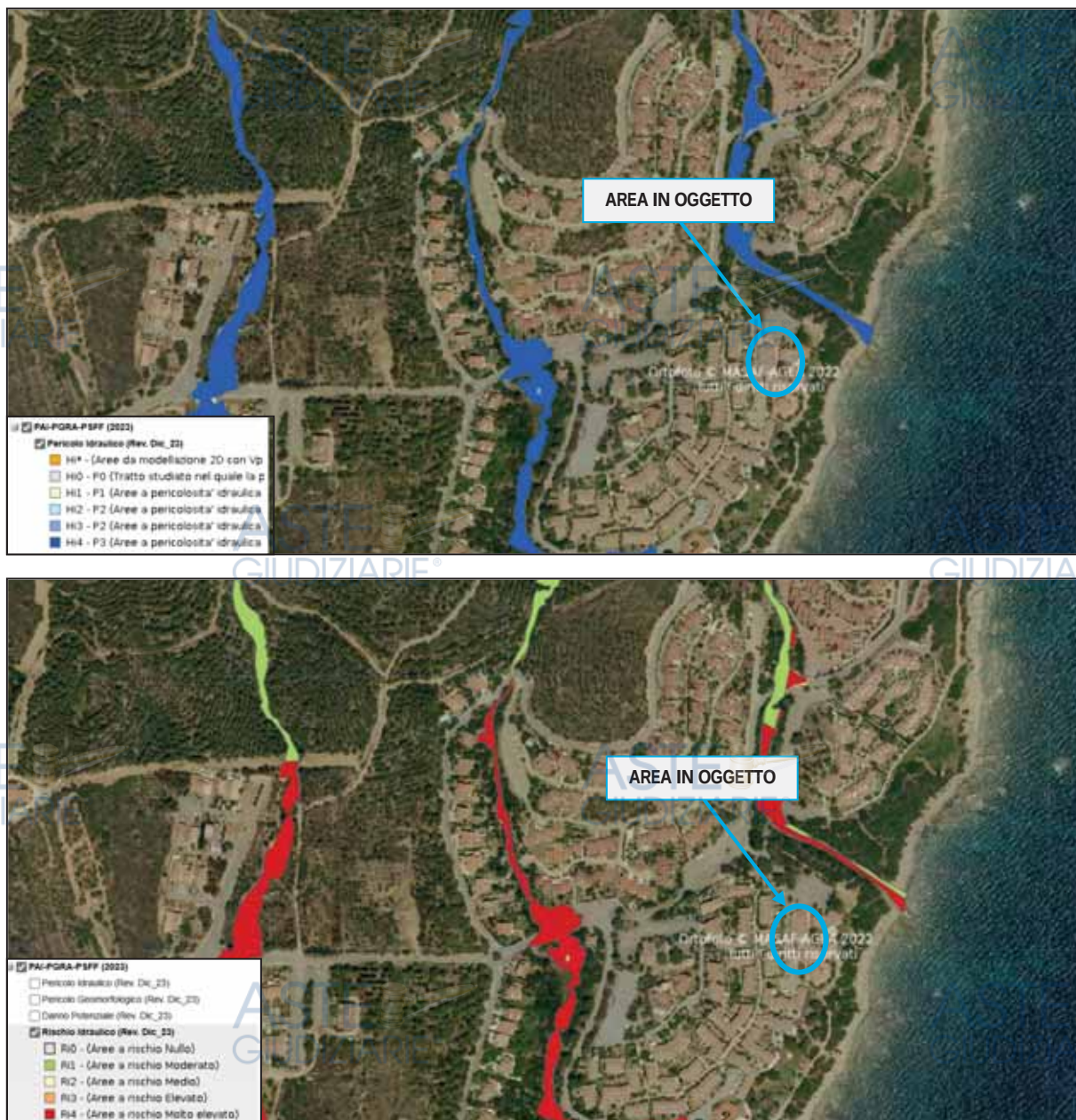
Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate.



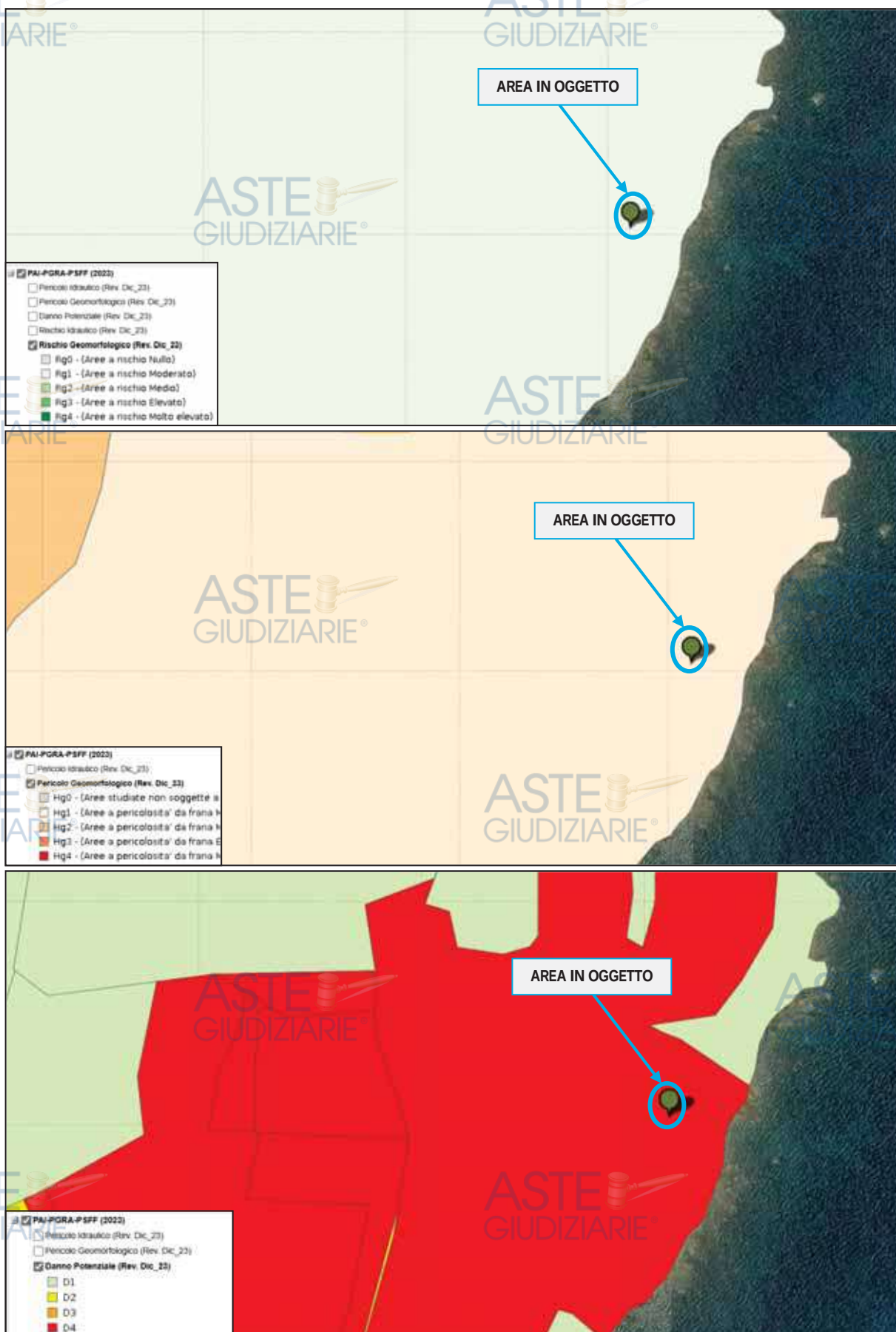
Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico**

L'immobile **RICADE** in **Rischio geomorfologico Rg1** Aree a rischio idraulico moderato, Danno potenziale D4, Pericolo geomorfologico Hg1 Aree a pericolosità da frana moderato.



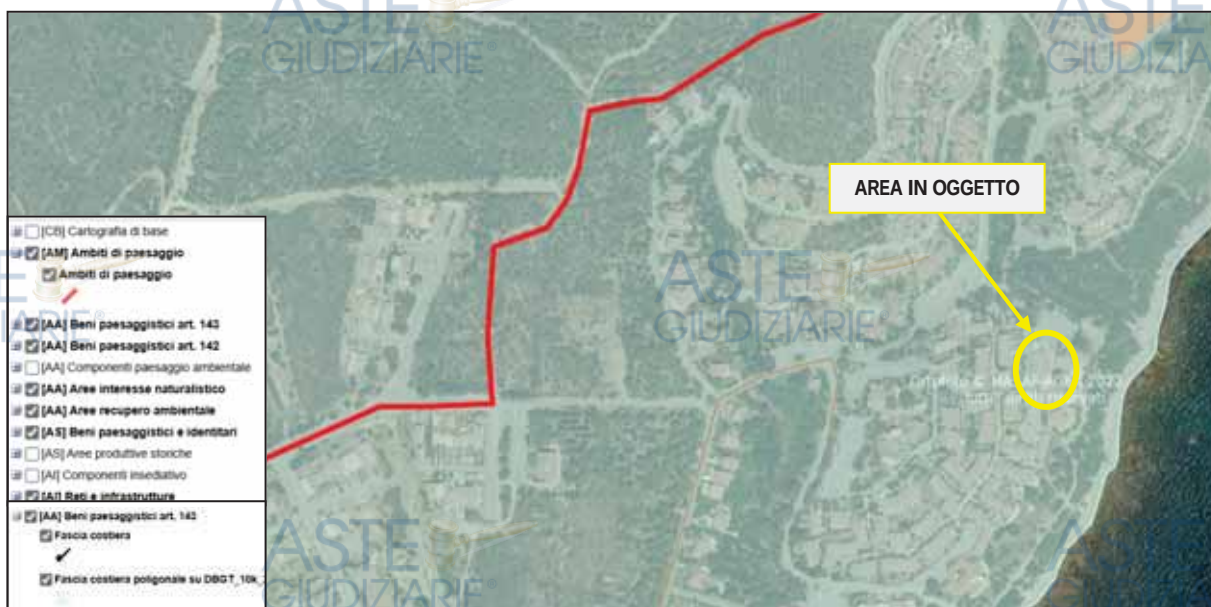
Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico.



Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Piano Paesaggistico Regionale.**

L'immobile **RICADE** in Beni paesaggistici Fascia costiera art. 143, aree produttive storiche (aree dell'organizzazione mineraria).



Mappa della Regione Sardegna: Piano Paesaggistico Regionale.

Dalla consultazione delle mappe disponibili nel sito della Regione Sardegna, del S.I.T.A.P. e del sito urbismap è possibile pertanto affermare che l'immobile rientri nelle seguenti aree:

- Aree Tutelate Regione Sardegna
300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a)
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
D4 / Danno potenziale molto elevato
- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGPA) - Rev. 2023
Rg1 / Rischio idraulico moderato
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna
25 Bassa valle del Flumendosa / Ambito di Paesaggio - 25 Bassa valle del Flumendosa
Aree antropizzate / Aree antropizzate
Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme
INSEDIAMENTI TURISTICI / INSEDIAMENTI TURISTICI
- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili
Art142 / Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004
 - Note - Territori costieri Fascia di 300 metri dal mareArt143_per / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - perimetro
 - Note - Fascia costieraImm_art136 / Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 42/2004)
 - Note - Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs.42/2004 - Legge 1497 del 1939
- Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA
P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010
- SITAP
L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
Codice SITAP - 200073
Descrizione - Villaputzu - Zona Costiera Con Porto Corallo E Massiccio Del Castello Di Quirra
Atto - DM 22/07/1977

4.12. QUESITO N. 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.**

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli.

4.13. QUESITO N. 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 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.

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento verrà effettuata secondo gli standard normativi internazionali. Secondo gli IVS (International Valuations Standard), il valore di mercato rappresenta "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" ed è calcolato secondo le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
 - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
 - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;

- Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)

6. Esecuzione dei calcoli;

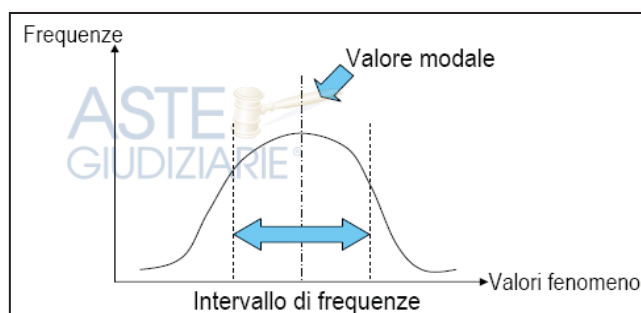
7. Formulazione del giudizio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.



Schema del procedimento di stima diretto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione

di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE

La valutazione si baserà sulla stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

Nel caso specifico, la stima del valore di mercato del subject è stata effettuata secondo la:

STIMA DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH

La valutazione del valore di mercato dell'immobile è effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetti di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject) alla data della presente relazione è stata effettuata seguendo le seguenti fasi.

4. Analisi del segmento di mercato

L'immobile, come già precedentemente esposto, è sito nella Via degli Anemoni a Villaputzu. Il segmento di mercato è stato:

- limitato geograficamente all'area relativa al paese di Villaputzu, con immobili aventi caratteristiche simili al subject;
- si riferisce a immobili ad uso commerciale/artigianale similari al subject.

5. Ricerca comparabili

Individuato il segmento di mercato, si è proceduto con la ricerca dei comparabili ovvero di immobili ad uso commerciale. Dalla ricerca non sono state individuate compravendite di immobili ad uso commerciale siti a Villaputzu direttamente confrontabili con l'immobile in oggetto, per cui si è optato per aumentare l'area di ricerca e comprendere il comune limitrofo di Muravera. La ricerca di compravendite ha consentito di individuare un solo atto notarile, ovvero:

B. Atto del 13/07/2022 – Muravera, Via Marco Polo n. 7

Locale commerciale al piano terra, di circa 37 m² identificata al N.C.E.U. del Comune di Muravera al foglio 41, p.lla 622, sub. 9, via Marco Polo n. 7, piano T, categoria C/1, classe 10, consistenza mq. 37, superficie catastale mq. 45
 appezzamento di terreno di pertinenza del locale commerciale descritto alla lettera a), esteso complessivamente circa metri quadrati 96 (novantasei) riportato al Catasto Terreni del Comune di Muravera al foglio 41, Mappali 1035 – 2422 – 2423 – 2425 - 2427 - 2430

6. Stima del valore di mercato

L'analisi si è quindi concentrata sulla compravendita di maggior interesse ai fini della stima del valore di mercato del subject.

	Comparabile	Subject
Prezzo di mercato e caratteristica	A	
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	140.000	-
Data - DAT [mesi]	17	-
Superficie principale - S1 [mq]	43	135
Cortile - CORT [mq]	96	18
Area coperta - PORT [mq]	20	18
Cantina - DEP [mq]	0	253
Superficie commerciale [m ²]	78	268

	Indice o prezzo
Saggio annuale di valutazione del prezzo ⁽⁶⁾	0,00
Rapporto mercantile S1	1,00
Rapporto mercantile CORT	0,30
Rapporto mercantile PORT	0,30
Rapporto mercantile DEP	0,50
Agibilità	€ 3.500,00
Bagni SI	€ 5.000,00

Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile moltiplicato per il prezzo marginale permette l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi corretti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del comparabile.

Nella tabella di valutazione sono riportati gli aggiustamenti applicati ad ogni caratteristica, i cui risultati sono riportati di seguito.

⁽⁶⁾ Il saggio di valutazione è stato calcolato sulla base dell'andamento di mercato. Sulla base dei dati reperiti dal 2022 ad oggi non vi sono state variazioni sostanziali nei prezzi di vendita.

CALCOLO PREZZI MARGINALI

$$P_i(\text{DAT}) = \text{PRZ} * \text{Saggio valutazione} / (\text{mesi anno } 12)$$

$$P_i(\text{S1}) = \text{PRZ} / (\text{S1} + \text{Somm } \pi i * \text{Si})$$

$$P_i(\text{X}) = p(\text{S1}) * \text{Rapp. Mercantile X}$$

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristica	A
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	140.000 x 0,678 = 95.000,00*
Data - DAT [Euro]	0
Superficie principale - S1 [Euro]	112.339,33
Cortile - CORT [Euro]	-13.041,13
Area coperta - PORT [Euro]	366,32
Cantina - DEP [Euro]	154.466,58
Prezzo corretto Subject [€]	349.497,43

*Il prezzo di vendita è stato corretto al fine di considerare le variazioni di prezzi esistenti tra Muravera e Villaputzu, a tal fine si sono presi come riferimento i valori OMI dei locali commerciali per i centri di Muravera e Villaputzu per il primo semestre Anno 2024 da cui si è estrapolato l'indice di 0,678.

Valori OMI 2024/1

Comune MURavera
Zona OMI B1/Centrale/CENTRO ABITATO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	950	1.300
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1.050
Laboratori	Normale	700	950
Magazzini	Normale	800	1.100
Negozi	Normale	1.100	1.700
Uffici	Normale	950	1.250

Valori OMI 2024/1

Comune VILLAPUTZU
Zona OMI B1/Centrale/CENTRO ABITATO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	750	1.100
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800
Laboratori	Normale	500	700
Magazzini	Normale	650	900
Negozi	Normale	800	1.100
Uffici	Normale	700	950

Il valore di mercato del subject è quindi calcolato sulla base del prezzo corretto del comparabile A, ovvero pari a 349.497,43 Euro.

A tale valore andranno decurtate le spese per la regolarizzazione dell'immobile stimati in 19.000 Euro in quanto l'immobile oggetto di comparazione sono stati dichiarati (all'interno dell'atto notarile di

compravendita) come conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico. Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene, la sottoscritta ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato.

Prezzo corretto Subject [A]	349.497,43 €
Spese regolarizzazione [B]	-19.000,00 €
Totale [C] = [A] - [B]	330.497,43 €
Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene	5% (16.524,87 €)
Totale [C] - 10%	313.972,59 €

Pertanto il valore di mercato decurtato delle spese suddette sarà pari a 313.972,59 €, arrotondato a:

VALORE DI MERCATO 314.000,00 Euro

Pari a un valore unitario di (308.000,00 € / 273 mq) = 1.150,18 €/mq

4.14. QUESITO N. 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.

L'immobile è costituito da un'unica unità immobiliare con parti comuni ad altri immobili, ma non risulta istituito condominio come da dichiarazione da parte della società debitrice (vedi verbale di sopralluogo allegato).

4.15. QUESITO N. 15

- ✚ PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 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.

La sottoscritta ha predisposto la check-list che è stata allegata alla presente.

5. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE D



Ubicazione fotografica dell'immobile D nel Comune di Villaputzu
(immagine satellitare tratta da Google Earth).

5.1. QUESITO N. 1

 **PROVEDA -PRIMA DI TUTTO- A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO**

L'informativa è stata consegnata alla debitrice XXX XXX, contestualmente all'incarico ricevuto dalla sottoscritta, durante il sopralluogo del 10/11/2023.

5.2. QUESITO N. 2

 **VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. [...] SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI.**

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la relazione notarile⁽⁷⁾ in cui sono definite:

- le risultanze inerenti i dati catastali dell'immobile nonché la sua identificazione attuale;
- l'analisi delle proprietà dell'immobile nonché tutti gli atti e formalità che lo riguardano attraverso l'esame dei documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle indagini storiche catastali.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

Dalla certificazione notarile risulta che:

➤ **IMMOBILE D** è così censito catastalmente:

- Comune di Villaputzu, N.C.E.U. Foglio 44 Mappale 1595, Via Ludovico Ariosto sn, , piano T-1-2, categoria A/7, classe 2, vani 16.5, superficie catastale 498 mq, Rendita Euro 1.789,52

Edificato sull'area distinta catastalmente come di seguito indicato:

- Comune di Villaputzu, N.C.T. Foglio 44 mappale 1595, Superficie 11.30 are

Originato dai mappali: 1591 di 4.42 are, ex 1032 di 4.42 are, ex 485 di 9.05 are, ex 369/a di 84.90 are; 1034 di 4.68 are, ex 486 di 9.05 are, ex 369/a di 84.90 are, ex 369 di 86.05 are; 1035 di 26 ca, ex 486 di 9.05 are, ex 369/a di 84.90, ex 369 di 86.05 are; 1038 di 99 ca, ex 487 di 6.60 are, ex 369/a di 84.90, ex 369 di 86.05 are; 1039 di 95 ca, ex 487 di 6.60 are, ex 369/a di 84.90, ex 369 di 86.05 are

⁽⁷⁾ Relazione notarile redatta da Notaio XXX (E.I. 174/2020).

L'area di enti urbani e promiscui distinta al Catasto Terreni del Comune di Villaputzu, alla Partita 1 foglio 51 particella 1041 di are 27.12, deriva dalla particella 130 di ettari 1.18.40.

L'immobile risulta di piena proprietà per l'intero di XXX XXX.

La provenienza ventennale dell'immobile è definita come segue:

IMMOBILE D

Anteriormente al ventennio l'immobile fu oggetto di:

- Atto di divisione (Notaio XXX) del 07/07/1960, relativo all'immobile sito in Villaputzu, distinto in Catasto al foglio 44 mappali 369/a di are 84.90, a favore di XXX, contro XXX, registrato a Cagliari il 27/07/1960 al n. 949, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 27/07/1960 ai nn. 9595/7857.
I soggetti su elencati sono diventati comproprietari del terreno a seguito delle successioni di XXX (deceduto il 14/01/1938) e XXX (deceduto il 18/04/1944, che a loro volta sono divenuti proprietari a seguito delle successioni di XXX (deceduta il 01/03/1923) e XXX (deceduta il 25/12/1926)
- Successione per decesso di XXX in data 18/06/1970, avente per oggetto l'immobile sito in Villaputzu, distinto in Catasto al foglio 44 mappale 369/a, di 84.90 are, a favore di XXX, registrata a Cagliari il 13/02/1971 al n. 58 vol. 692, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 09/08/1971 ai nn. 13270/10723.
- Atto di compravendita (Notaio XXX) del 08/04/2002 Rep. n. 339165, relativo alla piena proprietà dei terreni siti in Villaputzu distinti in Catasto al foglio 44 mappali 1032 di 4.42 are, 1034 di 4.68 are, 1035 di 26 ca, 1038 di 99 ca, 1039 di 95 ca, a favore XXX XXX e XXX, contro XXX, registrato a Cagliari il 22/04/2002 al n. 1601, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 02/05/2002 ai nn. 21681/17553.
- Atto di convenzione matrimoniale (Notaio XXX) del 23/12/2002 Rep. n. 1959, con cui XXX XXX e il coniuge XXX cambiano il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 03/01/2003 ai nn. 130/101.
- Atto di compravendita (Notaio XXX) del 11/10/2011 Rep. n. 14304/4512, relativo alla piena proprietà all'immobile sito in Villaputzu, distinto in Catasto al foglio 44 mappale 1595, a favore XXX XXX, contro XXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 25/10/2011 ai nn. 31432/22370.

Si fa notare che: vi è un errore nell' intestazione catastale in quanto a seguito l'atto del 2011, XXX XXX diviene piena proprietaria dell'immobile; risulta una convenzione di lottizzazione con il comune di Villaputzu per atto del notaio XXX del 30/06/1999 Rep n. 5258, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 15/07/1999 ai nn. 20294/13457.

- Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultano le seguenti:

- Annotazione del 14/11/2016 (registro generale n. 31731 registro particolare n. 3426) DOMANDA GIUDIZIALE del 14/10/2016 repertorio n. 21803, a margine della nota di trascrizione dell'atto di compravendita (Notaio XXX) del 11/10/2011, trascritto a Cagliari il 25/10/2011 nn. 31432/22370.
Soggetto a favore: XXX
Soggetto contro: XXX
Gravante su: fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 44 particella 1595; fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 42 particella 195 subalterno 2.
- Trascrizione del 14/10/2016 (registro generale n. 28697 registro particolare n. 21803) DOMANDA GIUDIZIALE PER REVOCA DI ATTI del Tribunale di Cagliari del 14/10/2016 repertorio n. 8919
Soggetto a favore: Fallimento XXX
Soggetto contro: XXX
Gravante su: fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 44 particella 1595; fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 42 particella 195 subalterno 2.
- Trascrizione del 24/05/2017 (registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116) DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO del Tribunale di Cagliari del 22/05/2017 repertorio n. 8919
Soggetto a favore: Fallimento XXX
Soggetto contro: XXX
Gravante su: intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 44 particella 1595; intera proprietà del terreno censito al foglio 34 mappali 1993-1996-2000-2001-2004-2021-2027; quota pari a 3/4 del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 42 particella 195 subalterno 2; quota pari a 1/2 del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 37 particella 302 e dei terreni censiti al foglio 37 mappali 150-151; intera proprietà del fabbricato in Villaputzu distinto censito al foglio 51 particella 1041 subalterni 9 e 19; altro immobile non oggetto del presente incarico.
- Annotazione del 09/07/2020 (registro generale n. 15814 registro particolare n. 1945) SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA del Tribunale di Cagliari del 20/05/2020 repertorio n. 1141, collegata alla trascrizione del 24/05/2017 (registro generale n. 14731 registro particolare n. 11116)
Soggetto a favore: Fallimento XXX
Soggetto contro: XXX XXX e XXX con sede in XXX

PREDISPONGA SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI E DI OGNI ULTERIORE ALTRA VERIFICA CHE SI RIVELI NECESSARIA, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDO IN MANIERA CHIARA E ANALITICA SE SUSSISTA LA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI RELATIVAMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO.

Successivamente alla consultazione della documentazione agli atti e visione di quella reperita dalla sottoscritta, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio che si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento:

- TRASCRIZIONE del 25/10/2011 - Registro Particolare 22370 Registro Generale 31432 Pubblico ufficiale XXX Repertorio 14304/4512 del 11/10/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3426 del 14/11/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

- TRASCRIZIONE del 14/10/2016 - Registro Particolare 21803 Registro Generale 28697 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 15021/2016 del 07/10/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

- TRASCRIZIONE del 24/05/2017 - Registro Particolare 11116 Registro Generale 14731 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 8919/2017 del 22/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1945 del 09/07/2020 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, 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.

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), ed estratto di mappa (che si allegano alla presente perizia).

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evince che gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente identificati catastalmente come segue:

IMMOBILE D

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Dal 09/02/2017 al 30/10/2023 (data di estrazione della visura)

N.C.E.U. Foglio 44, Mappale 1595, Categoria A/7, Classe 2, 16.5 vani, Superficie totale 498 m², Superficie totale 480 m², Rendita 1.789,52 €, VIA LUDOVICO ARIOSTO n. SN Piano T-1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/02/2017 Pratica n. CA0021485 in atti dal 09/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3898.1/2017)

Dal 09/11/2015

N.C.E.U. Foglio 44, Mappale 1595, Categoria A/7, Classe 2, 16.5 vani, Superficie totale 498 m², Superficie totale 480 m², Rendita 1.789,52 €, VIA ARIOSTO n. SN Piano T-1 - 2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dal 05/09/2012

N.C.E.U. Foglio 44, Mappale 1595, Categoria A/7, Classe 2, 16.5 vani, Rendita 1.789,52 €, VIA ARIOSTO n. SN Piano T-1 - 2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2012 Pratica n. CA0307164 in atti dal 05/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22494.1/2012)

Dal 05/09/2011

N.C.E.U. Foglio 44, Mappale 1595, Categoria A/7, Classe 2, 16.5 vani, Rendita 1.789,52 €, VIA ARIOSTO n. SN Piano T-1 - 2

COSTITUZIONE del 05/09/2011 Pratica n. CA0353147 in atti dal 05/09/2011 COSTITUZIONE (n. 9294.1/2011)

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

Dal 11/10/2011

XXX XXX nata a XXX (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX)

COSTITUZIONE del 05/09/2011 Pratica n. CA0353147 in atti dal 05/09/2011 COSTITUZIONE (n.9294.1/2011)

XXX XXX nata a XXX (proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni)

Atto del 11/10/2011 Pubblico ufficiale XXX Sede XXX Repertorio n. 14304 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22370.2/2011 Reparto PI di CAGLIARI in atti
dal 25/10/2011

Dal 05/09/2011

XXX XXX nata a XXX (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX nato a XXX
(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX XXX)

COSTITUZIONE del 05/09/2011 Pratica n. CA0353147 in atti dal 05/09/2011 COSTITUZIONE (n.
9294.1/2011)

NUOVO CATASTO TERRENI

Il fabbricato risulta insistere, come meglio si evince dalla mappa catastale, su un solo mappale identificato
catastalmente come segue:

Dal 31/08/2011 al 30/10/2023 (data di estrazione della visura)

N.C.T. Foglio 44, Mappale 1595, Ente Urbano, Superficie 1.130 m²

Tipo Mappale del 31/08/2011 Pratica n. CA0351922 in atti dal 31/08/2011 presentato il 31/08/2011 (n.
51922.1/2011)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili siti a VILLAPUTZU: Foglio 44 Particella 1032. Il mappale
1395 comprende i mappali 1034-1035-1038-1039.

Dal 06/02/2002

N.C.T. Foglio 44, Mappale 1032 (ex 485 c), PASCOLO Classe 1, Superficie 442 m², Redditi: dominicale 0,57 €
agrario 0,43 €

FRAZIONAMENTO del 29/08/1980 Pratica n. 40545 in atti dal 06/02/2002 (n. 2942.1/1980). Sono stati inoltre
variati/soppressi i seguenti immobili siti a VILLAPUTZU: Foglio 44 Particelle 1031-1033-485.

Dall'impianto meccanografico del 14/05/1985

N.C.T. Foglio 44, Mappale 485, PASCOLO Classe 1, Superficie 905 m², Redditi: dominicale 1,17 € agrario 0,89 €

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

Dal 08/04/2002

XXX XXX nata a XXX (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX nato a XXX
(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXX XXX)

Atto del 08/04/2002 Pubblico ufficiale XXX Sede XXX Repertorio n. 339165 - COMPRAVENDITA
(Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 17553.1/2002 Reparto PI di CAGLIARI - Pratica
n. 242561 in atti dal 04/07/2002

SCRITTURA PRIVATA del 08/04/2002 Pubblico ufficiale XXX Sede XXX Repertorio n. 339165 -
UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 1601 registrato in data 22/04/2002 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 21849.1/2002 - Pratica n. CA0242561 in atti dal 04/08/2006

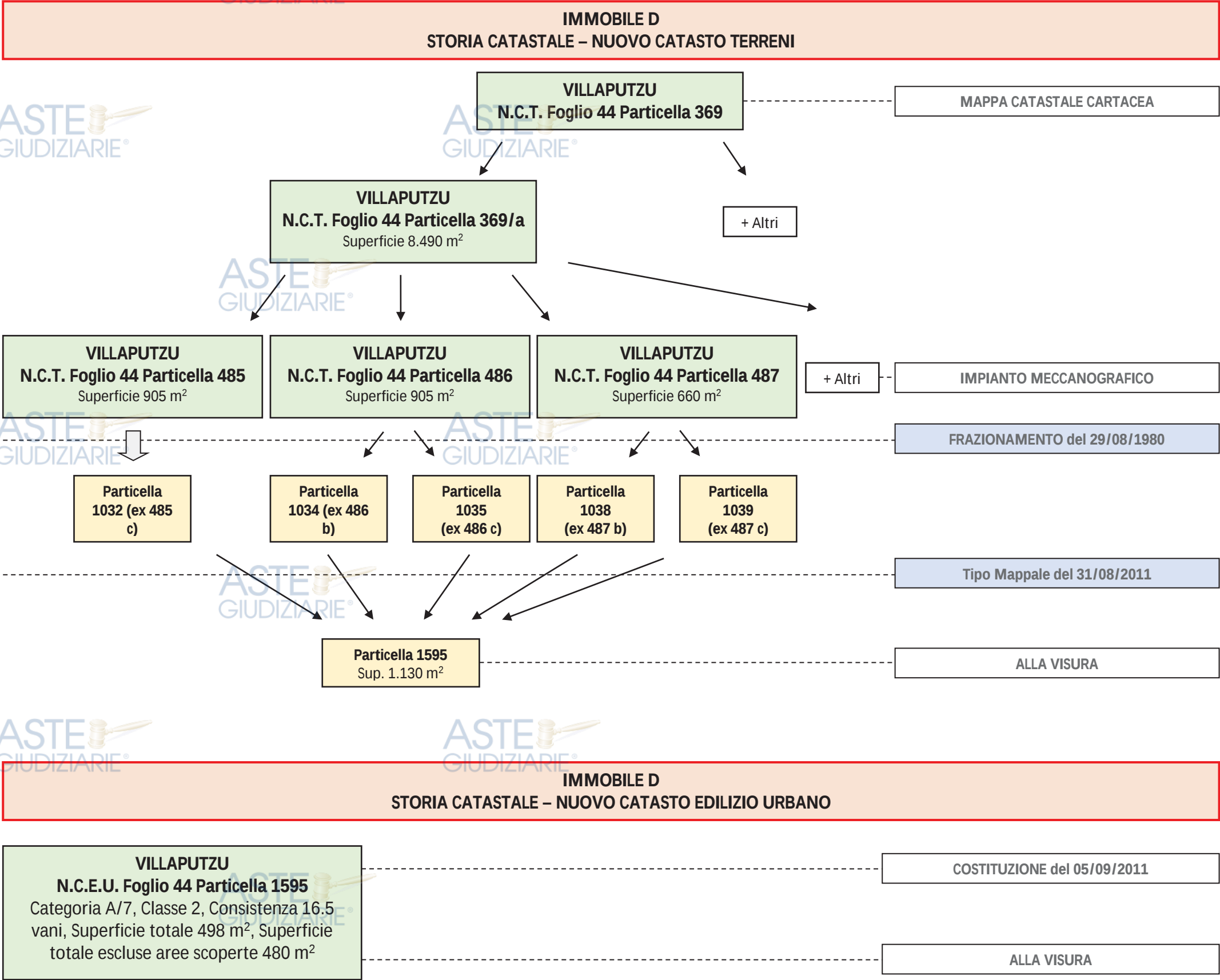
Dal 30/06/1999

XXX (proprietà per 1/1)

Atto del 30/06/1999 Pubblico ufficiale XXX Sede XXX Repertorio n. 5258 - UR Sede CAGLIARI
(CA) Registrazione n. 1924 registrato in data 16/07/1999 - VAR. CONVENZIONE DI
LOTTIZZAZIONE Voltura n. 5873.1/1999 - Pratica n. CA0247888 in atti dal 08/06/2011

Dall'impianto meccanografico del 14/05/1985

XXX nata a XXX (proprietà per 1/1)



ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

All'interno della fascicolo relativo alla procedura di esecuzione immobiliare è presente la relazione notarile in cui si certifica la storia della proprietà ultraventennale degli immobili attraverso le indagini catastali e i documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La sottoscritta ha provveduto ad estrarre la documentazione ritenuta necessaria (ispezioni ipotecarie telematiche e cartacee, estrazione delle note/titoli inerenti l'immobile oggetto di pignoramento), al fine di ripercorrere la cronistoria delle proprietà fino all'atto ultraventennale, estratto ed allegato alla presente relazione. La successione delle proprietà è la seguente:

IMMOBILE D

- TRASCRIZIONE del 27/07/1960 - Registro Particolare 7857 Registro Generale 9595

Pubblico ufficiale XXX Repertorio 42195/1120 del 07/07/1960

DIVISIONE

- TRASCRIZIONE del 09/08/1971 - Registro Particolare 10723 Registro Generale 13270

Successione di XXX deceduta il 18/06/1970

SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 02/05/2002 - Registro Particolare 17553 Registro Generale 21681

Pubblico ufficiale XXX Repertorio 339165 del 08/04/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 101 Registro Generale 130

Pubblico ufficiale XXX Repertorio 1959 del 23/12/2002

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI

- TRASCRIZIONE del 25/10/2011 - Registro Particolare 22370 Registro Generale 31432

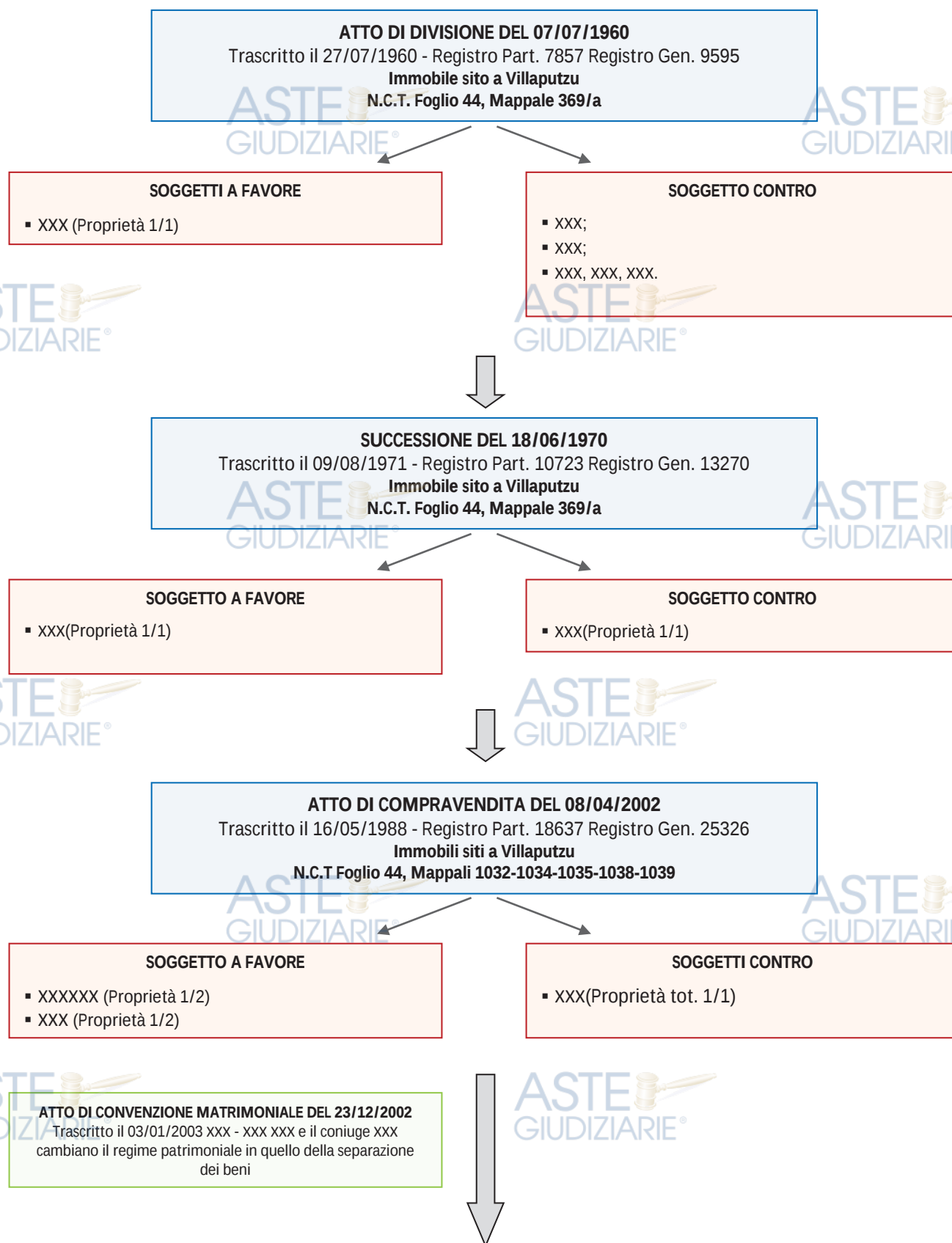
Pubblico ufficiale XXX Repertorio 14304/4512 del 11/10/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3426 del 14/11/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

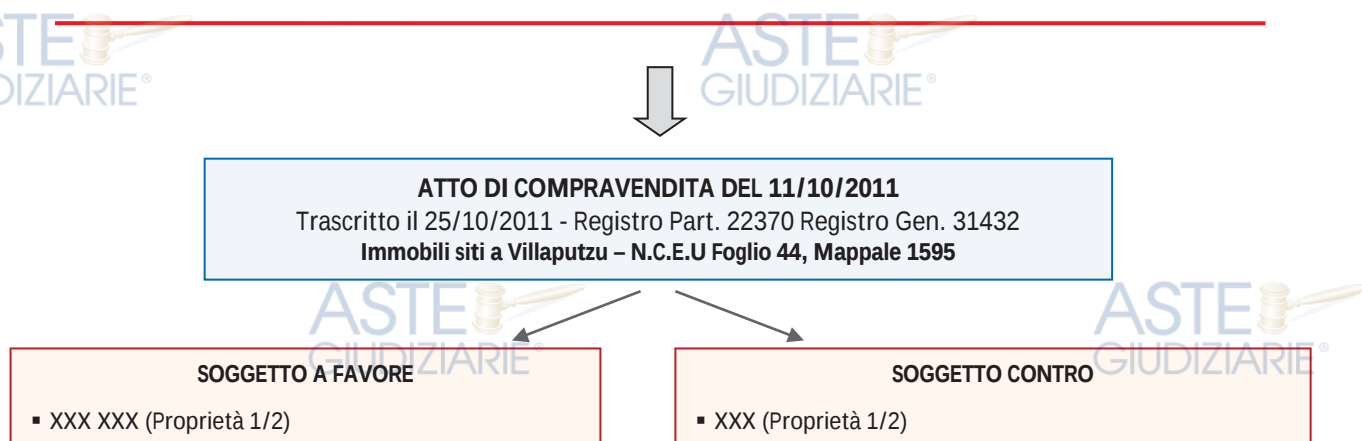
SCHEMA SINOTTICO DEL VENTENNIO - IMMOBILE D



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 129/2017+174/2020
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
IMMOBILE D - VILLAPUTZU - RESIDENZA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIA DEPOSITATO IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO...

Verificata l'assenza del certificato di stato civile dei debitori all'interno del fascicolo, si è proceduto con la trasmissione della richiesta presso il Comune di Villaputzu in data 16/02/2024. In data 19/02/2024 è pervenuta risposta in merito, da cui si evince che la debitrice risulta coniugata dal 22/04/1978 con XXX in regime di comunione dei beni. I coniugi XXX XXX e XXX con ATTO DI CONVENZIONE MATRIMONIALE del 23/12/2002, trascritto il 03/01/2003 XXX, modificano il regime patrimoniale in quello della separazione dei beni (come da documentazione allegata alla presente relazione).

5.3. QUESITO N. 3

 **DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO...**



Foto del fabbricato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile D è costituito da un intero fabbricato sito presso la Via Ariosto snc nel Comune di Villaputzu, in zona periferica rispetto al centro urbano in un'area residenziale di costituzione recente (primi anni duemila) caratterizzata dalla presenza di villette unifamiliari o bifamiliari. In particolare il fabbricato in esame insiste su un lotto che inizialmente era diviso in due lotti distinti. Con variante al piano di lottizzazione Su Meriagu, i due lotti sono stati accorpati al fine di poter realizzare l'abitazione oggetto di pignoramento.

L'accesso al fabbricato è garantito da un accesso pedonale distinto dall'accesso carrabile direttamente dalla Via Ariosto, il lotto è delimitato per due lati da altri lotti con fabbricati ad uso residenziale e per i restanti lati dalla viabilità principale e da verde pubblico.

L'immobile D è un'unità ad uso abitativo identificata al N.C.E.U. Foglio 44, Mappale 1595, Categoria A/7, Classe 2, 16.5 vani, Superficie totale 498 m², Superficie totale 480 m², Rendita 1.789,52 €, VIA LUDOVICO ARIOSTO n. SN Piano T-1 - 2.

Al momento del sopralluogo il fabbricato ad uso abitativo risulta costituito da:

PIANO TERRA

- n. 1 cantina con camino e angolo cottura;
- n.1 ufficio con accesso al ripostiglio;
- n. 1 atrio da cui si accede alla zona lavanderia-WC;
- n. 1 locale ad uso garage;
- n. 1 area coperta per il posteggio auto;
- n. 1 porticato;
- n. 1 locale di sgombero/deposito separato dalla parte abitativa in aderenza ai muri di confine con altre proprietà ad uso residenziale;
- n. 1 vano tecnico adiacente al locale garage per gli impianti.

L'accesso al piano primo è garantito da n. 3 vani scala: un vano scala interno che collega i tre livelli, due scale esterne: una scala a chiocciola per l'accesso al solo piano primo e una scala ad unica rampa per l'accesso al pianerottolo del vano scala interno, tra piano terra e primo.

PIANO PRIMO

- n. 4 vani principali: soggiorno, cucina, tre camere;
- n. 3 servizi igienici dotati di W.C., bidet, lavabo e doccia/vasca;
- n. 3 disimpegni;
- n. 1 ripostiglio;
- n. 1 stireria;
- n. 1 balcone;
- n. 2 porticati: uno sulla parte di ingresso al piano primo accessibile dalla scala esterna a chiocciola e uno (dove è sito un camino/barbecue) accessibile esclusivamente dalla cucina .

PIANO PRIMO

- n. 3 vani principali: soggiorno-cucina, due camere;
- n. 1 disimpegno;
- n. 1 servizio igienico dotato di W.C., bidet, lavabo e doccia;
- n. 1 terrazza.

Il fabbricato è circondato da un cortile di pertinenza in parte pavimentato e in parte destinato a verde (con prato inglese e piante di molteplici varietà).

L'aerazione e illuminazione di tutti i vani è garantita dalle aperture esterne che si affacciano sul cortile di pertinenza.

STATO CONSERVATIVO

Esternamente l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione per quanto riguarda le rifiniture delle pareti, delle pavimentazioni, del giardino di pertinenza. Il fabbricato risulta ultimato in tutte le sue parti.

Internamente l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione. Non si evidenziano segni di deterioramento delle finiture esterne o segni di infiltrazione o condensa negli elementi costruttivi esterni se in un'area localizzate nel ripostiglio, nella cucina e nel WC3 al piano primo. Tutte le pareti, risultano rifinite con intonaco e tinteggiate; parte delle pareti relative all'angolo cottura e ai servizi igienici sono rivestite da piastrelle ceramiche per un'altezza di circa 2 m. Il solaio di interpiano è presumibilmente di tipo latero-cemento, mentre la copertura è costituita da una struttura latero-cemento, rifinita superiormente da tegole in coppi. Il porticato al piano primo, con accesso dalla cucina, è coperto da un pergolato in legno e tavolato. Il locale di sgombero al piano terra è invece costituito da pareti esterne in legno e copertura con struttura in legno (travi e tavolato) rifinita superiormente da tegole in coppi.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ceramiche.

MURATURE

Le pareti di tamponamento dell'immobile sono presumibilmente in laterizio (poroton) dello spessore circa 35 cm. I tramezzi interni, sono di spessore circa 10 cm in laterizio forato. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

STRUTTURA

La sottoscritta visionata la documentazione edilizia sulla struttura portante e effettuato il sopralluogo, può confermare che la struttura sia del tipo a telaio in calcestruzzo armato e fondazioni presumibilmente di tipo diretto e isolato. I solai intermedi e la copertura presentano struttura latero-cementizia, con finitura in tegole del tipo a "coppi" per la copertura.

RIVESTIMENTI

I pavimenti risultano ben conservati e realizzati con piastrelle di varie tonalità, su tutto l'immobile.

I servizi igienici e le zone cottura presenta parte delle pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

SERRAMENTI

Gli infissi esterni sono tutti costituiti da telaio in legno con vetrocamera, dotati di sistema di oscuramento con persiana in legno ove presenti. Le finestre di larghezza maggiore sono costituite da vetro antisfondamento.

Le porte interne, di buona qualità, sono in legno colore chiaro su tutti i livelli. Nel garage sono presenti due sistemi a serranda per l'accesso dall'esterno e una porta interna metallica di comunicazione con il vano scala.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Impianto citofonico, elettrico, telefonico, tv, allarme e antintrusione (telecamere).
- Impianto idrico, che garantisce l'approvvigionamento d'acqua; l'acqua calda sanitaria è garantita da caldaia a gas.
- Impianto a gas a servizio degli angoli cottura e della caldaia per acqua calda sanitaria.
- Impianto di riscaldamento/raffrescamento. Attualmente l'immobile è dotato di sistema con pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento nei vani principali e di soggiorno. Nel soggiorno al piano primo è presente un termocamico a legno con bocchette per il riscaldamento. Inoltre nell'abitazione sono presenti nei vani principali i termosifoni alimentati da caldaia a legna e/o a gas (quest'ultima utilizzata per la produzione di Acqua Calda Sanitaria).
- Nel fabbricato è presente un pozzo artesiano.
- Come sistema ad energia rinnovabile è presente il solare termico per la fornitura di acqua calda sanitaria.

CONFINI

Il fabbricato su cui insiste l'immobile risulta delimitato per due lati da altre proprietà (Nord-Est e Nord-Ovest) presumibilmente con immobili ad uso residenziali, sui restanti lati confina con la viabilità a Sud-Ovest e con verde pubblico a Sud-Ovest.

SUPERFICI

PIANO TERRA	
Superficie lorda	188 m ²
Superficie utile	157 m ²
Superficie lorda coperta esterna	90 m ²
Superficie lorda Porticato	22 m ²
Superficie lorda cortile	752 m ²
Superficie lorda locale di sgombero	33 m ²
PIANO PRIMO	
Superficie lorda ad uso abitativo	222 m ²
Superficie utile	188 m ²
Superficie lorda balcone	6 m ²

Superficie lorda porticati	69 m ²
PIANO SECONDO	
Superficie lorda ad uso abitativo	89 m ²
Superficie utile	59 m ²
Superficie lorda terrazza	40 m ²
VANO SCALA INTERNO	
Superficie lorda	15 m ²
Superficie utile	16 m ²
VANI SCALA ESTERNI	
Superficie lorda scala a chiocciola	13 m ²
Superficie lorda scala (lato garage)	9 m ²
VANO TECNICO	
Superficie lorda	5 m ²

5.4. QUESITO N. 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:**

- **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;**
- **SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;**
- **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.**

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento risulta corretta e consente univocamente l'individuazione del bene.

Pertanto si può affermare che l'immobile oggetto di pignoramento:

- 1.** È sito presso il Comune di Villaputzu con accesso da Via Ariosto snc (ingresso carrabile e pedonale).
- 2.** È identificato presso il N.C.E.U. Foglio 44, Mappale 1595, Categoria A/7, Classe 2, 16.5 vani, Superficie totale 498 m², Superficie totale 480 m², Rendita 1.789,52 €, VIA LUDOVICO ARIOSTO n. SN Piano T-1
- 2

- 3.** Risulta intestato a:

xxx xxx nata a xxx (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx)

xxx xxx nata a xxx (proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni)

NOTA: Vi è un'anomalia nell'intestazione catastale, in quanto risulta una quota totale di proprietà superiore a 1/1, pertanto occorre procedere alla correzione dell'intestazione tramite voltura catastale o richiesta di correzione all'Agenzia del Territorio.

5.5. QUESITO N. 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.**

L'immobile, come indicato al quesito n. 4 risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato. L'analisi delle conformità/difficoltà hanno riguardato:

- a. **Planimetria lotto.** Nella planimetria catastale, la sagoma del lotto coincide quanto è stato possibile rilevare durante il sopralluogo (tenuto conto della presenza di vegetazione e la difficoltà di rilevare alcune parti). La sottoscritta ha inoltre estratto la mappa catastale (allegata alla presente relazione), al fine di verificare la corretta individuazione del bene. Dalla mappa si evince che il bene oggetto di pignoramento insiste su sull'intero mappale 1595.

PIANO TERRA

- b. **Sagoma planimetrica.** La sagoma planimetrica del volume principale risulta congruente con quanto rilevato durante il sopralluogo, tenuto conto delle tolleranze catastali. Si segnala che non sono rappresentati in planimetria il vano tecnico e il locale di sgombero separato dall'abitazione, oltre la scala esterna sul lato Sud-Ovest, la rampa iniziale della scala a chiocciola presenta un andamento lievemente differente.
- c. **Distribuzione interna.** La distribuzione interna catastale non risulta coerente con lo stato attuale, con particolare riferimento al ripostiglio, atrio (che risulta delimitato da infissi e murature) e zona lavanderia-WC.
- d. **Infissi esterni.** Diversi infissi esterni presentano dimensioni e posizioni differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.
- e. **Altezze interne.** Attualmente le altezze interne presentano valori congruenti rispetto a quanto indicato in planimetria catastale, tenuto conto delle tolleranze catastali.

PIANO PRIMO

- f. **Sagoma planimetrica.** La sagoma planimetrica del volume principale risulta congruente con quanto rilevato durante il sopralluogo, tenuto conto delle tolleranze catastali.
- g. **Distribuzione interna.** Nel volume principale la distribuzione interna catastale risulta coerente con lo stato attuale, tenuto conto delle tolleranze catastali.
- h. **Infissi esterni.** Diversi infissi esterni presentano posizioni e dimensioni differenti rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

- i. **Altezze interne.** Attualmente le altezze interne utili presentano valori differenti rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

PIANO SECONDO

- a. **Sagoma planimetrica.** La sagoma planimetrica risulta congruente con quanto rilevato durante il sopralluogo, tenuto conto delle tolleranze catastali.
- j. **Distribuzione interna.** La distribuzione interna catastale non risulta coerente con lo stato attuale. È presente infatti una seconda camera accessibile dal vano soggiorno-cucina. È presente in corrispondenza del disimpegno 4 un volume presumibilmente destinato al passaggio impianti.
- k. **Infissi esterni.** Gli infissi esterni presentano posizioni e dimensioni congruenti tra rilievo e planimetria catastale, tenuto conto delle tolleranze catastali. Si segnala che non è stato possibile rilevare le finestre del vano scala.

- l. **Altezze interne.** Attualmente le altezze interne presentano valori congruenti con quanto indicato nella planimetria catastale, tenuto conto delle tolleranze catastali.

Al fine di regolarizzare la planimetria catastale, per le difformità suddette, si potrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) oltreché della mappa catastale (PREGEO).

Si rimanda in ogni caso al quesito sulla regolarità edilizio urbanistica per i dettagli relativi alla regolarizzazione, ovvero alle ulteriori condizioni necessarie affinché l'immobile sia regolare catastalmente e urbanisticamente.

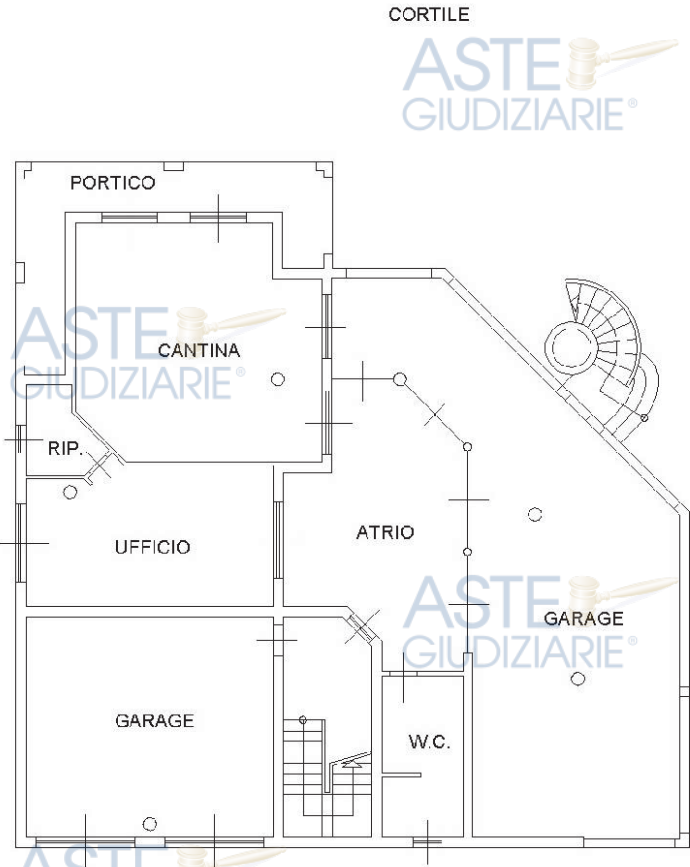
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTALE – PIANO TERRA

PIANTA PIANO TERRA
(H= mt. 2.50)

Foglio 44 Particella 486

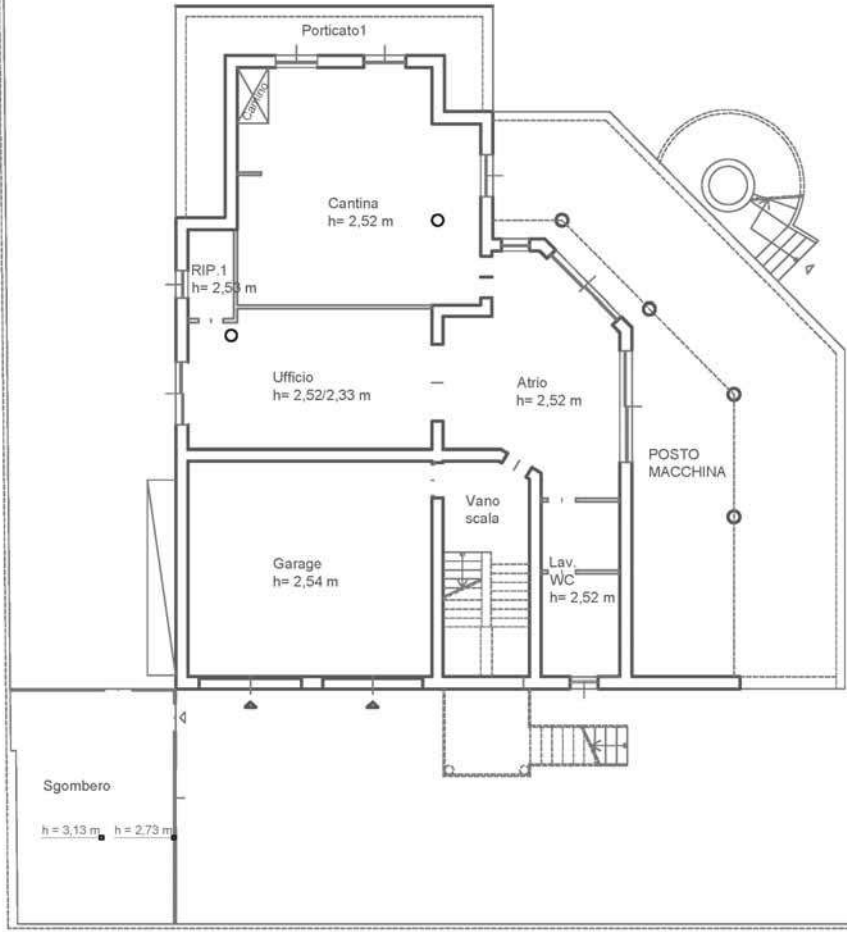


Foglio 44 Particella 1033

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

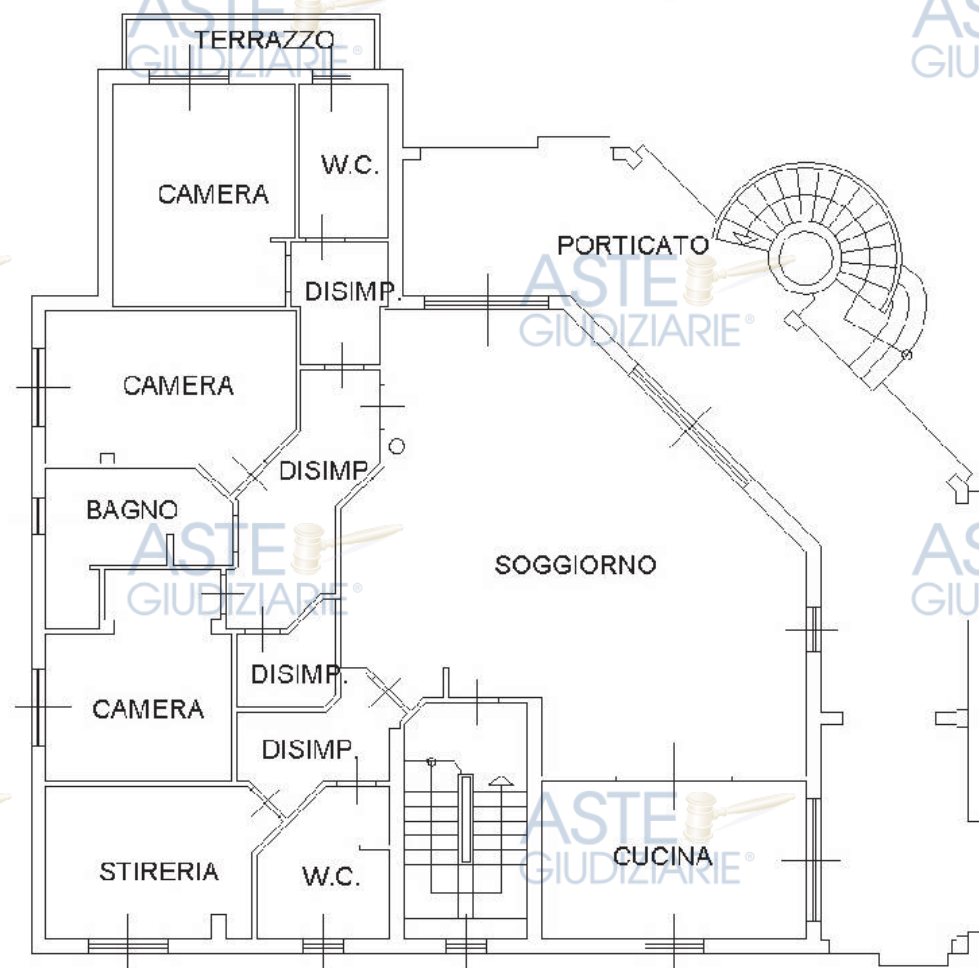
PLANIMETRIA RILIEVO – PIANO TERRA



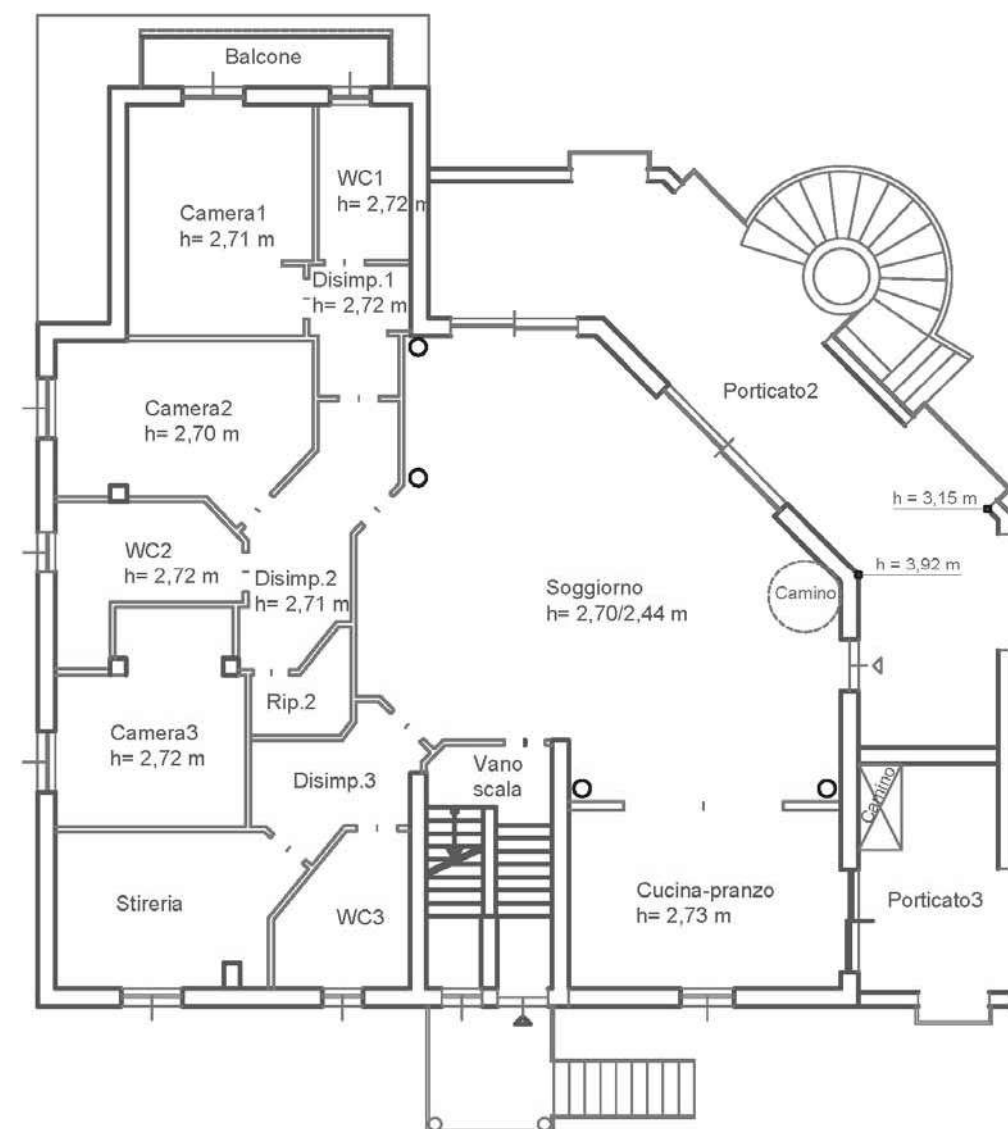
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

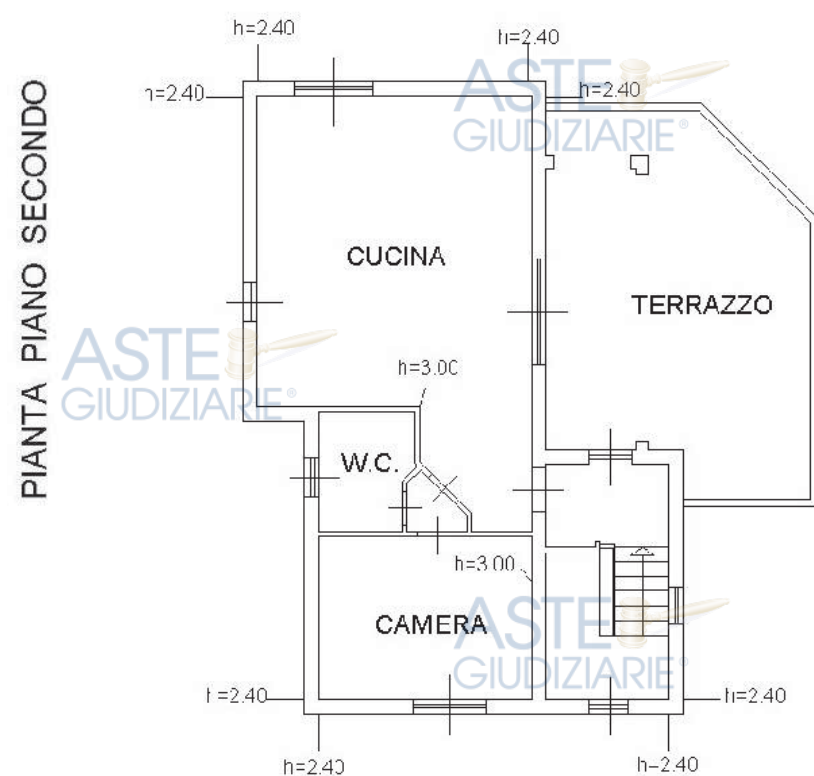
PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO PRIMO

PIANTA PIANO PRIMO
(H= mt. 2.80)

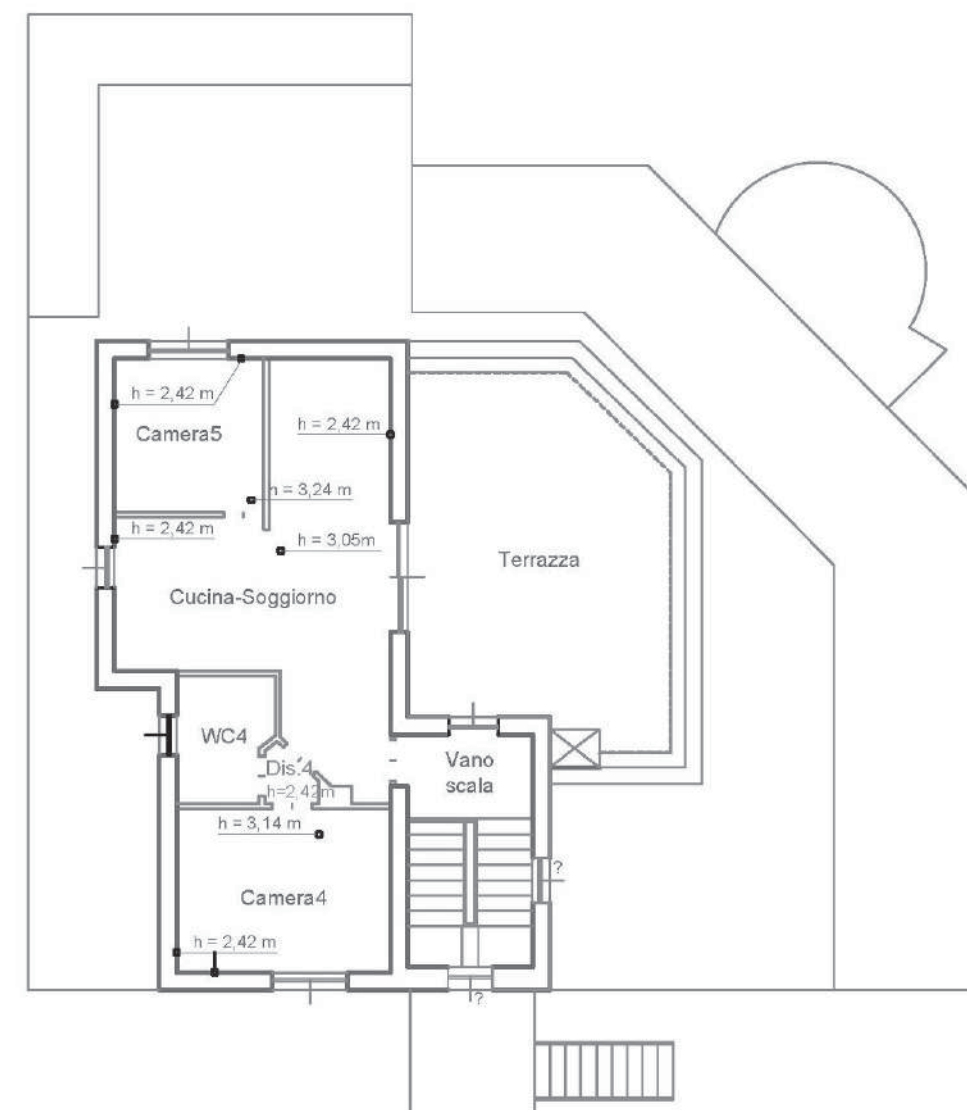
PLANIMETRIA RILIEVO - PIANO PRIMO

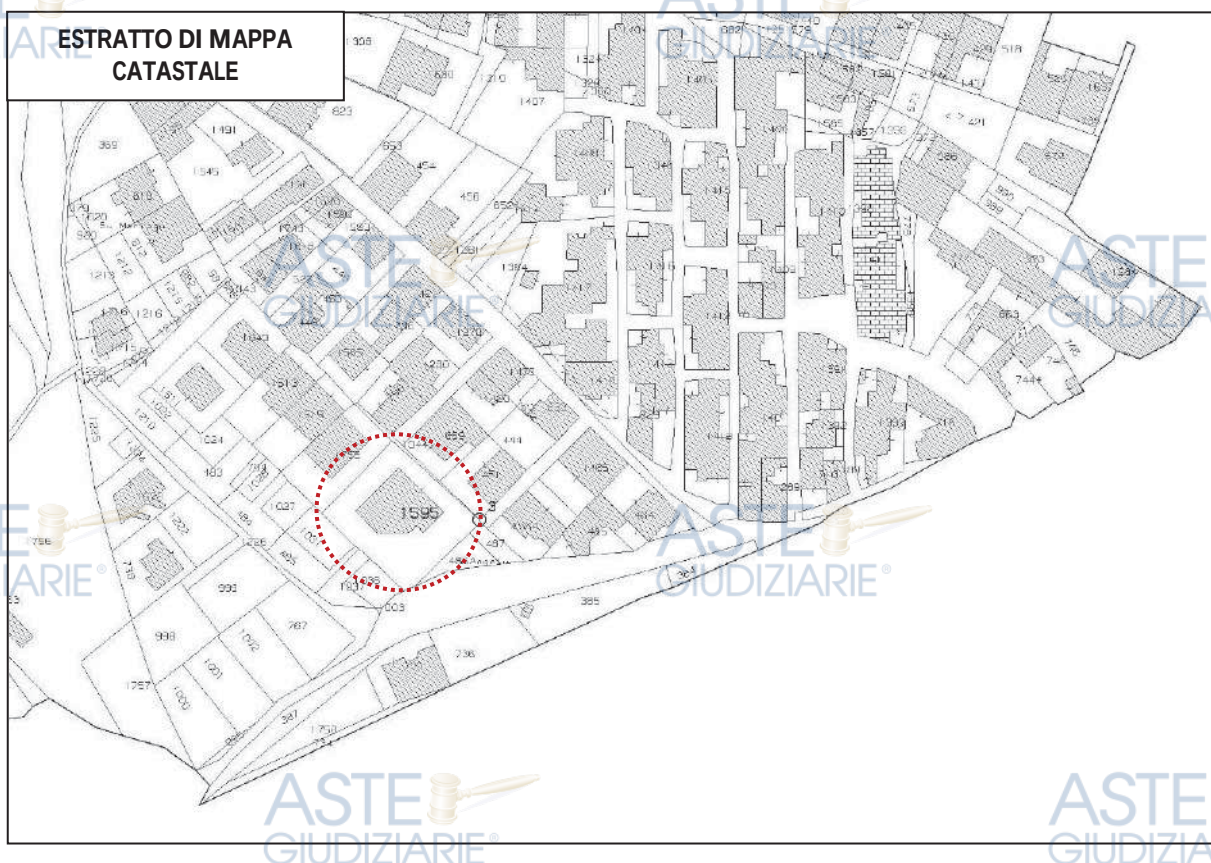


PLANIMETRIA CATASTALE - PIANO SECONDO



PLANIMETRIA RILIEVO - PIANO SECONDO





5.6. QUESITO N. 6**INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in:

Zona C – Espansioni urbane**Sottozona C1 – Espansioni pianificate****C1.1 – Piano di Lottizzazione Su Meriagu**

Come indicato nelle Norme Tecniche di attuazione del P.U.C. del Comune di Villaputzu:

CAPITOLO 3 – ZONA C “ESPANSIONE RESIDENZIALE”**Articolo 5 - Sottozona C1****1. DEFINIZIONE**

1.1. La sottozona “C1” di “Espansione pianificata” comprende le parti del territorio interessate da piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione.

1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Zone PUC	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Volume Previsto (mc)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Altezza max (m)	Aree per Standard (mq/ab)
C1.1	PdL Su Meriagu	13.407	20.057	1,50	2,24	10,5	15,1
C1.2	PdL Piddori	21.707	21.707	1	1,58	10,5	22,42
C1.3	PEEP Santa Maria *	107.500	129.740	1,21	2,53 res 1,50 prod	10,5	-
C1.4	PdL La Peonia	36.913	36.913	1	1,43 res 2,45 prod	10,5	26,7
C1.5	PdL La Rocca	24.200	23.430	0,97	1,50	10,5	33,1

* Gli indici riportati sono quelli generali e, per una corretta applicazione delle norme ed indici di riferimento, si rimanda al piano attuativo di dettaglio

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE E INTERVENTO

2.1. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1.2.

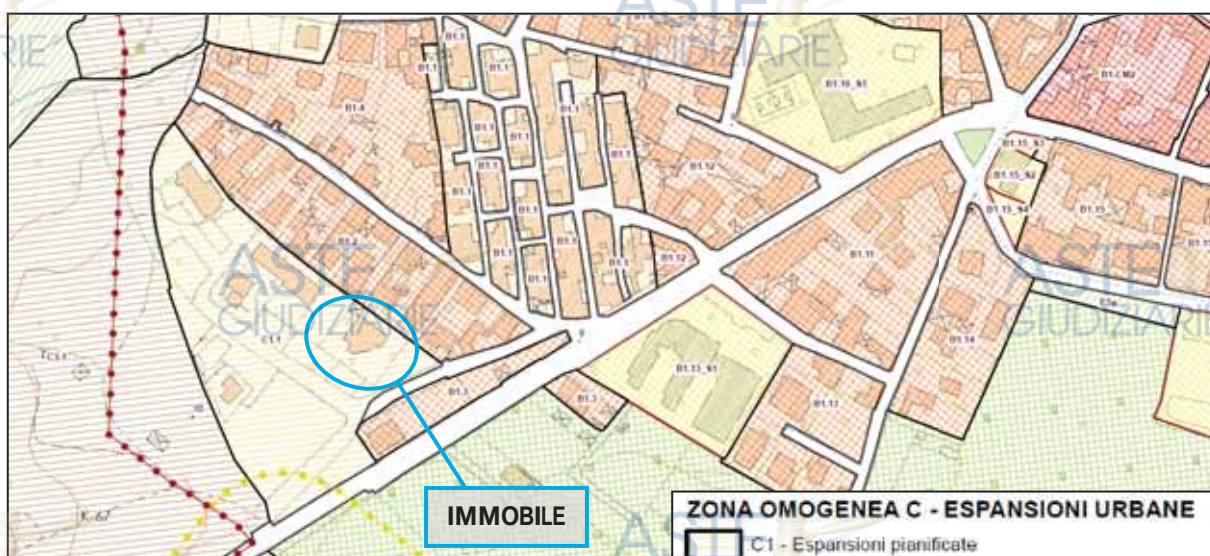
2.2. Si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati degli strumenti di pianificazione del Comune di Villaputzu.

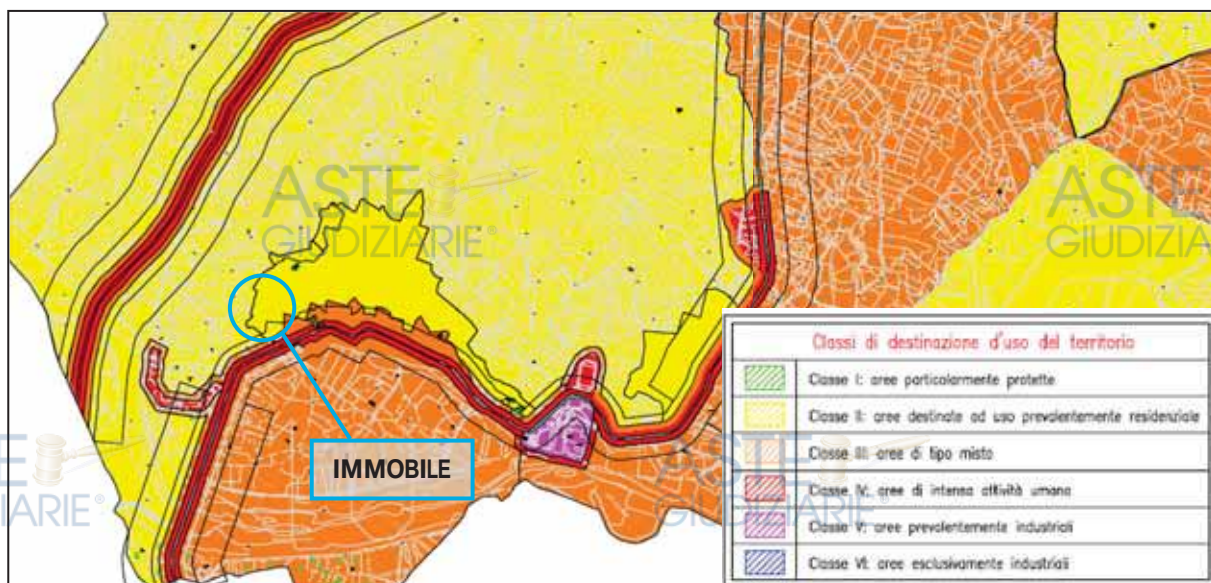
L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento ricade inoltre nelle seguenti zone:

- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRI) - Rev. 2023
D4 / Danno potenziale molto elevato
- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRI) - Rev. 2023
Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRI) - Rev. 2023

- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna
25 Bassa valle del Flumendosa / Ambito di Paesaggio - 25 Bassa valle del Flumendosa
Colture erbacee specializzate / Colture erbacee specializzate
Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)
- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili
Art143_per / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - perimetro
 - Note - Fascia costiera
- Classificazione sismica
Livello di pericolosità 4
Aggiornamento - Aggiornata al 31 Dicembre 2022
Sardegna - Delibera Giunta Regionale 15/31 del 30 Marzo 2004
- Carta della Natura
Tavola 1_50.000_25.000Tavola 1_250.000
86.1 / Centri abitati
CTm / Colline terrigene
- Carta Geologica D'Italia
R1 / Detriti, depositi alluvionali e fluviolacustri, spiagge attuali (Olocene)
- Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA
P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010



Estratto dalla tavola di zonizzazione del PUC vigente dal 14/06/2024.



Estratto dalla tavola del Piano di Classificazione Acustica.

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.

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Villaputzu, che ha consegnato alla sottoscritta la documentazione presente presso gli archivi del settore edilizia privata relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda la conformità edilizia occorrerà fare riferimento a quanto depositato presso il Comune, in quanto trattasi di costruzione post 01/09/1967 ovvero alla data in cui è stata resa obbligatoria la presentazione delle pratiche edilizie al fine di poter eseguire opere edili, salvo il caso in cui il Comune fosse già dotato di strumento di pianificazione. In particolare sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

1. **Concessione Edilizia Pratica del 10/11/2004 n. 2732 del 2004** – Progetto per la realizzazione di due appartamenti per civile abitazione da erigere nella lottizzazione “Su Meriagu” nei Lotti 1 e 2, per un totale di 1.170 mq identificati catastalmente al Foglio 44, Particelle 1032-1034-1035-1038-1039. Nel titolo abilitativo si indica che:

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Titolo abilitativo;
 - Relazione tecnica;
 - Elaborati grafici: n. 4 tavole;
 - Inizio lavori e successiva rinuncia alla direzione lavori del tecnico incaricato.
- All'interno del titolo abilitativo si riporta quanto segue:

AVVERTENZE

La presente Concessione Edilizia viene rilasciata, fatto salvo il parere di altri ed eventuali enti ed organi competenti, a condizione che il titolare comunichi a questo ufficio, prima dell'inizio dei lavori, la data di inizio degli stessi, il nome del costruttore nonché quello del direttore dei lavori e a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di cui al P.d.L. relativamente alle caratteristiche costruttive.

Venga rispettato l'indice di permeabilità pari al 25% come rapporto tra la superficie libera in piena terra (al netto delle edificazioni e pavimentazioni) e la superficie totale del lotto (art. 2.1.12. del R.E. vigente).

Relativamente ai requisiti di sicurezza dovrà essere rispettato l'art. 4.1.8 del R.E. vigente;

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 3.5.4 del R.E. vigente ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Inoltre ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di tinteggiatura delle facciate.

Si precisa, altresì, che la Concessione non potrà costituire alcun pregiudizio nei confronti dei diritti e degli interessi di terzi nonché del Comune stesso, relativamente alle proprietà confinanti, ad eventuali percorsi, servitù, corsi d'acqua, compluvi naturali insistenti sul lotto o quant'altro, anche se graficamente non rappresentati.

2. **Deliberazione del consiglio comunale n. 10 del 22/03/2004 "Approvazione variante alla tipologia dei lotti 1 e 2 del piano di lottizzazione Su Meriagu** – L'approvazione riguarda l'accorpamento dei Lotti 1 e 2 con gli stessi ingombri previsti nel piano di lottizzazione approvato ed esecutivo, con conseguente modifica della tipologia edilizia. Allegati alla deliberazione sono presenti i seguenti documenti principali:
 - Relazione tecnica;
 - Tavola grafica unica con tipologia edilizia e planivolumetrico.
3. **Autorizzazione Edilizia n. 1546/2002** per la realizzazione della recinzione del terreno (mappali 1034-1035) con blocchi di cls delle dimensioni di cm 20x20x40 poggiante su una fondazione di calcestruzzo cementizio. All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:
 - Autorizzazione;
 - Richiesta;
 - Planimetria catastale;
 - Particolare costruttivo della recinzione.
4. **Ordinanza n. 05 del 09/10/2007 Prot. n. 8693** – A seguito del sopralluogo effettuato in data 08/09/2009 dell'Ufficio tecnico Comunale e dalla Polizia Municipale (al documento viene allegato il verbale 10/06 del

23/10/2006, e degli accertamenti effettuati d'ufficio al fine di verificare la regolarità delle opere insistenti sui terreni siti nella Lottizzazione Su Meriagu (mappali 1032-1034-1035-1038-1039 è risultato che sono state seguite da parte del sig. XXX, senza le prescritte autorizzazioni, le seguenti opere:

- Inglobamento all'interno del lotto del passaggio pedonale pubblico tra vico li e Via Ariosto;
- Realizzazione di un manufatto in legno e sovrastante copertura in tegole delle dimensioni di m 5,00x6,70;
- Realizzazione di un pozzo
- Sistemazione dell'area destinata a verde pubblico a quota superiore a quella esistente, con conseguente ostacolo al regolare flusso delle acque proveniente dal Vico I Agosto;
- Occlusione, con il posizionamento di massi, del transito pedonale Vico I e Via Ariosto.

All'interno dell'Ordinanza sono presenti le seguenti osservazioni del signor XXX:

- il passaggio pedonale era nato dall'esigenza di realizzare una servitù per lo scolo delle acque piovane, mentre in fase di realizzazione delle urbanizzazioni, le condotte di smaltimento sono state realizzate in maniera tale da convogliare le acque meteoriche direttamente sul canale di raccolta sulla viabilità principale di lottizzazione;
- il manufatto in legno (Garage) è stato edificato seguendo le disposizioni della Legge 122/89 scordando di presentare la necessaria denuncia di inizio attività e non incidendo su alcun valore paesistico protetto;
- il pozzetto di raccolta (Pozzo) è stato realizzato per consentire la raccolta delle acque di corrivazione superficiale, provenienti probabilmente dal troppo pieno del serbatoio idrico a monte della lottizzazione. Tale pozzetto verrà tempestivamente eliminato al momento in cui tale presenza verrà meno;
- la sistemazione dell'area verde adiacente il lotto del sottoscritto, commissionata dal consorzio di lottizzazione non crea alcun ostacolo al regolare deflusso delle acque meteoriche;
- le rocce o massi non occludono il passaggio pedonale o ciclabile, ma impediscono quello veicolare;
- nelle conclusioni viene evidenziato come i presunti abusi di cui ai punti 1, 4 e 5 non ricadono su mappali di sua proprietà e non possono essere oggetto di provvedimenti nei suoi confronti. Per quanto concerne i punti 1, 2, 4 e 5, il consorzio ha già commissionato una variante al piano che tenga conto della reale situazione dei luoghi.

Tali osservazioni non vengono accolte in quanto:

- le motivazioni addotte dal Sig. XXX in merito al passaggio pedonale, non sono assolutamente sufficienti a giustificare l'inglobamento di passaggio pubblico all'interno del suo lotto, in palese violazione del Piano di Lottizzazione vigente; per quanto concerne il manufatto in legno, questo è stato realizzato in parte sull'area del passaggio pedonale di cui al punto 1), e rientra tra gli interventi soggetti ad Atto autorizzativo, mai richiesti e rilasciati;
- relativamente all'abuso di cui al punto 3), il manufatto, per le sue caratteristiche costruttive è definibile come pozzo, ed è realizzato fuori terra, pertanto rientra tra gli interventi soggetti ad Atto autorizzativo, mai richiesti e rilasciati;
- contrariamente a quanto affermato dal Sig. XXX, l'aver modificato la quota del terreno ha provocato degli allagamenti nelle abitazioni del vico I Ariosto, nelle immediate vicinanze dell'area verde della lottizzazione;
- Anche per questo aspetto si rigettano le giustificazioni addotte dal Sig. XXX, in quanto per il posizionamento effettuato, i massi, costringono i pedoni a camminare sull'area verde e non su un percorso pedonale privo di irregolarità e pericoli;
- Relativamente alle conclusioni si evidenziano degli elementi contraddittori con la prima parte, in quanto si afferma che le aree sono del consorzio di lottizzazione ma, principalmente per l'abuso di cui al punto 1), le opere sono ad esclusivo uso del Sig. XXX (area inglobata con recinzione e realizzata una struttura in legno scoperta). Per quanto concerne la presunta variante

alla Lottizzazione, era già stata preannunciata verbalmente fin dal periodo immediatamente successivo al sopralluogo sopraccitato, senza nessun seguito concreto.

Vengono ordinate le seguenti demolizioni da eseguirsi entro 30 gg dalla notifica della presente:

- porzione di recinzione che ingloba all'interno del lotto il passaggio pedonale pubblico tra Vico II e Via Ariosto, ripristinando nel contempo il suddetto passaggio pedonale pubblico;
- manufatto in legno e sovrastante copertura in tegole, delle dimensioni di m. 5,00x6,70, realizzato in parte sull'area del passaggio pedonale di cui al punto 1);
- manufatto costituente il pozzo;

Vengono ordinate le seguenti modifiche alla sistemazione realizzate nell'area verde da eseguirsi entro 15 gg dalla notifica della presente:

- nelle immediate vicinanze del percorso pedonale, e per una fascia di almeno cinque metri da esso, dovrà essere ripristinata la preesistente conformazione altimetrica del terreno, avendo cura di eliminare gli ostacoli dal regolare deflusso delle acque meteoriche provenienti dal Vico I Ariosto;
- i massi attualmente posizionati sul percorso pedonale, devono essere riubicati esclusivamente sull'area verde adiacente tale percorso.

5. **AUTORIZZAZIONE NON RILASCIATA - Richiesta DEL 24/10/2007 Prot. n. 9236 Pratica A.E. n. 1895 di**

Autorizzazione Edilizia in Accertamento di Conformità di un garage, un locale motori e pozzo per raccolta acque bianche nella lottizzazione Su Meriagu - l'autorizzazione non è stata consentita per i

seguenti motivi:

- è stato superato l'ingombro del planivolumetrico;
- parte delle opere sono state realizzate sul passaggio pedonale previsto nel piano di lottizzazione.

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

- Diniego;
- Richiesta;
- Relazione tecnica;
- Tavola grafica.

6. **AUTORIZZAZIONE NON RILASCIATA - Richiesta del 15/10/2013 Prot. n. 9553 per la realizzazione di una**

scala coperta nella facciata Nord Ovest dell'edificio di civile abitazione sito nella lottizzazione Su Meriagu e censito in Catasto al foglio 44 mappale 1595 - l'autorizzazione non è stata consentita per i

seguenti motivi:

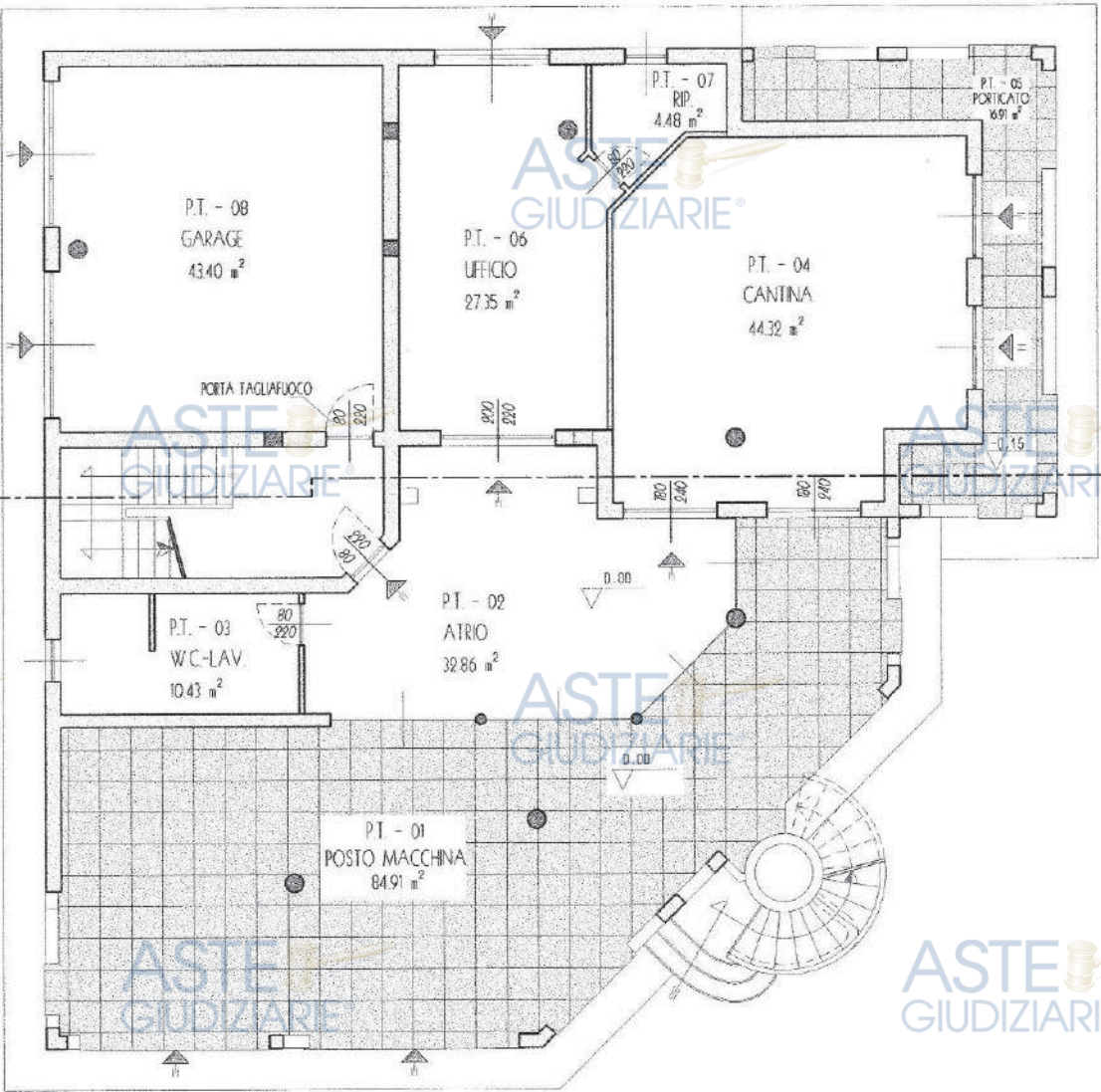
- detta tettoia, poggiante su due pilastri, risulta ricadere in parte all'esterno dell'ingombro massimo di cui all'elaborato tecnico "Planivolumetrico" allegato alla Delibera di C.C. n.10/2004

All'interno della pratica sono presenti i seguenti documenti principali:

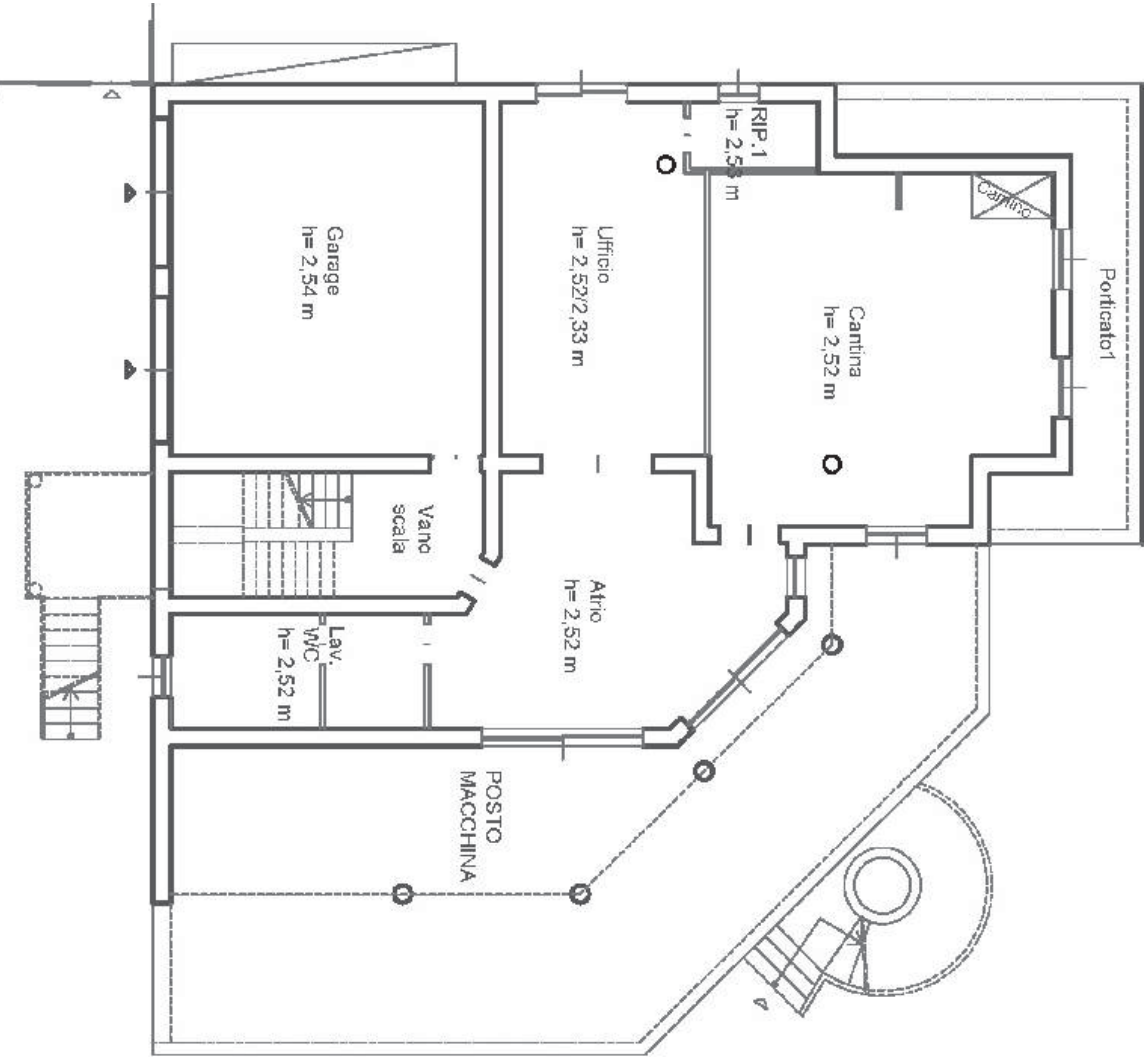
- Diniego;
- Richiesta;
- Relazione tecnica;
- Tavole grafiche: Tavole 1, 2, 3 e 4.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia si prenderanno come riferimento per la liceità: Concessione Edilizia Pratica del 10/11/2004 n. 2732 del 2004, Deliberazione del consiglio comunale n. 10 del 22/03/2004 "Approvazione variante alla tipologia dei lotti 1 e 2 del piano di lottizzazione Su Meriagu", Autorizzazione Edilizia n. 1546/2002. Si terrà inoltre in considerazione delle indicazioni contenute nell'Ordinanza n. 05 del 09/10/2007 Prot. n. 8693.

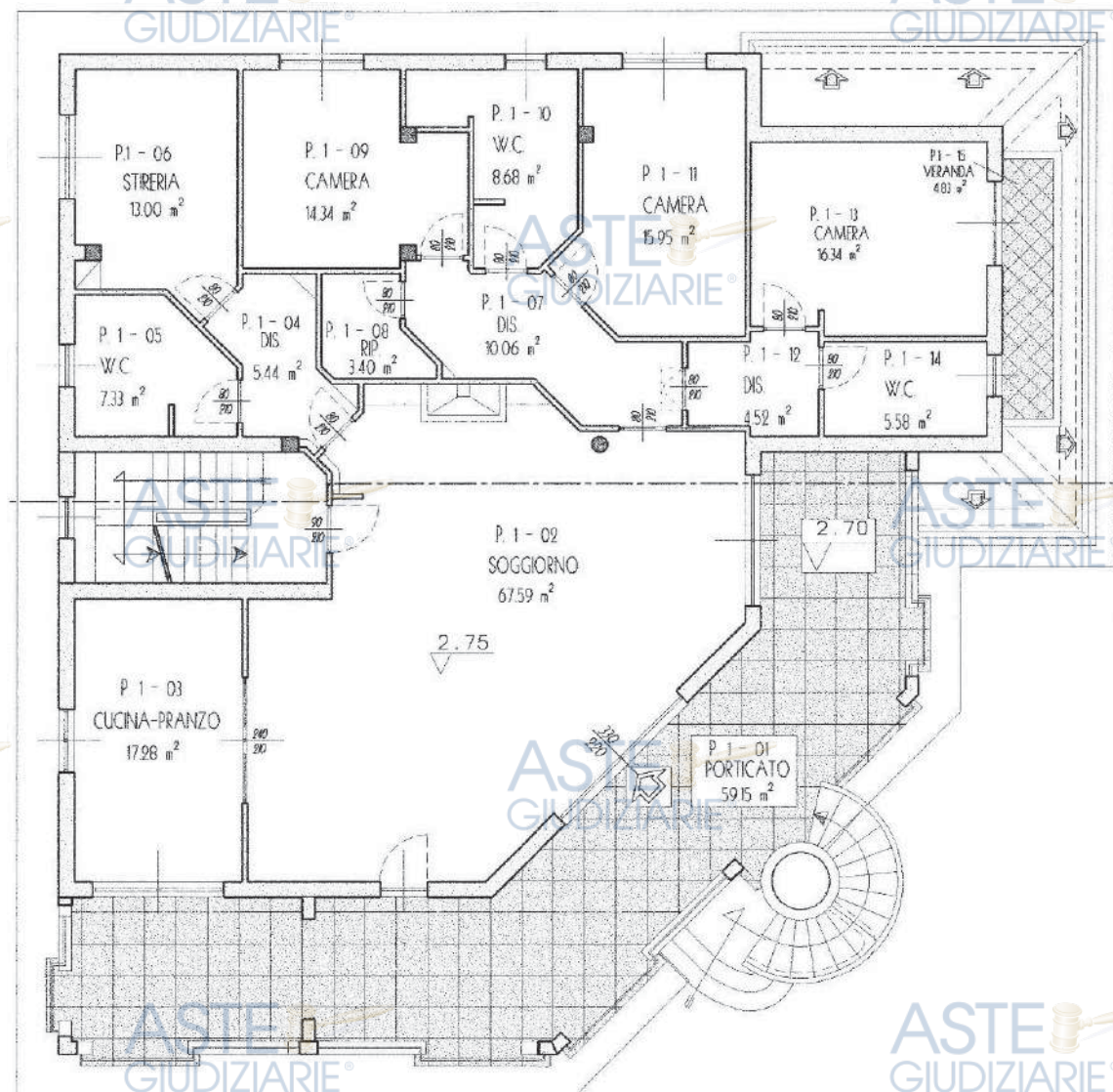
PLANIMETRIA PIANO TERRA - CONCESSIONE EDILIZIA N. 2732/2004



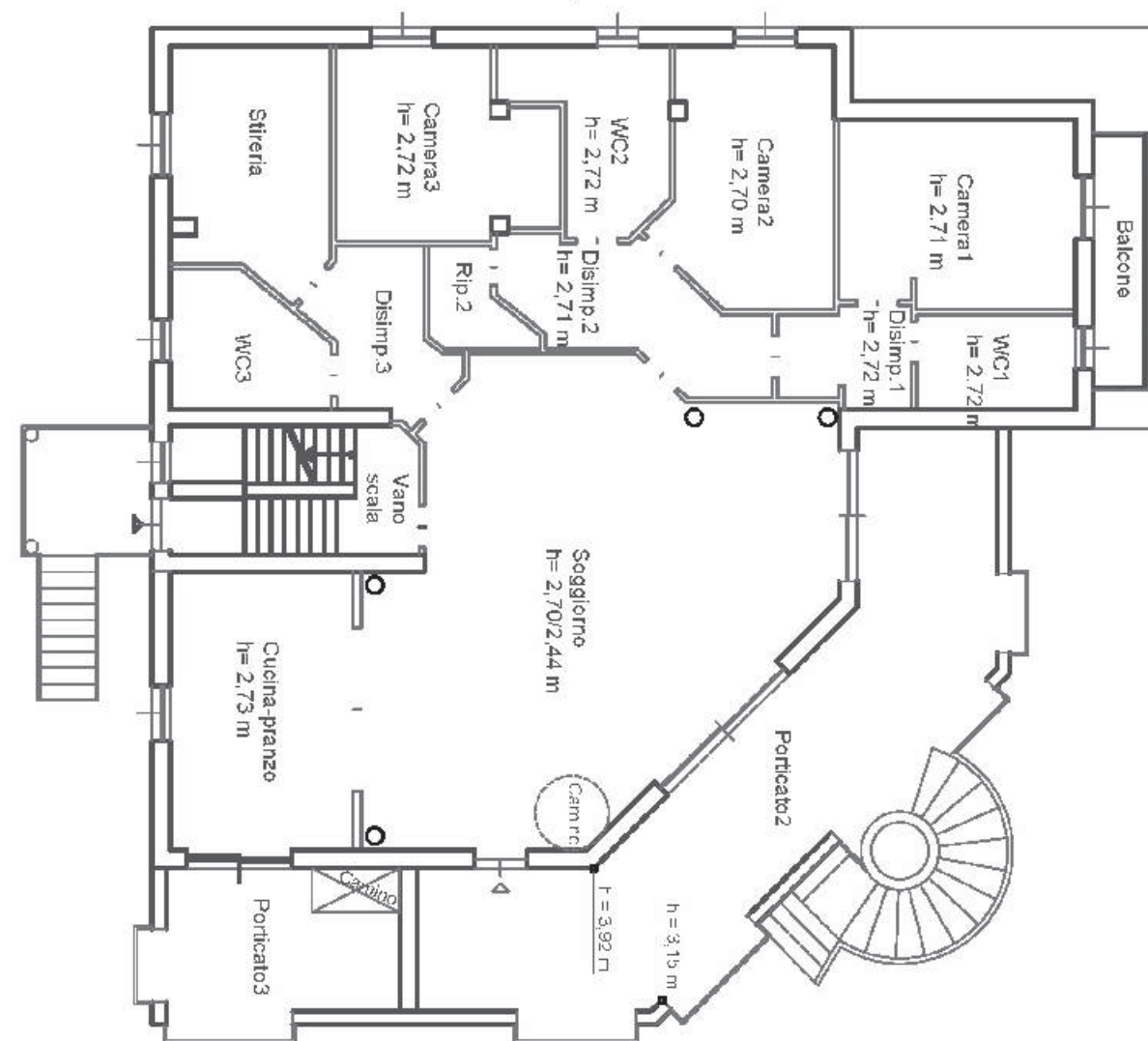
PLANIMETRIA PIANO TERRA - RILIEVO
ORTOFOTO 2023

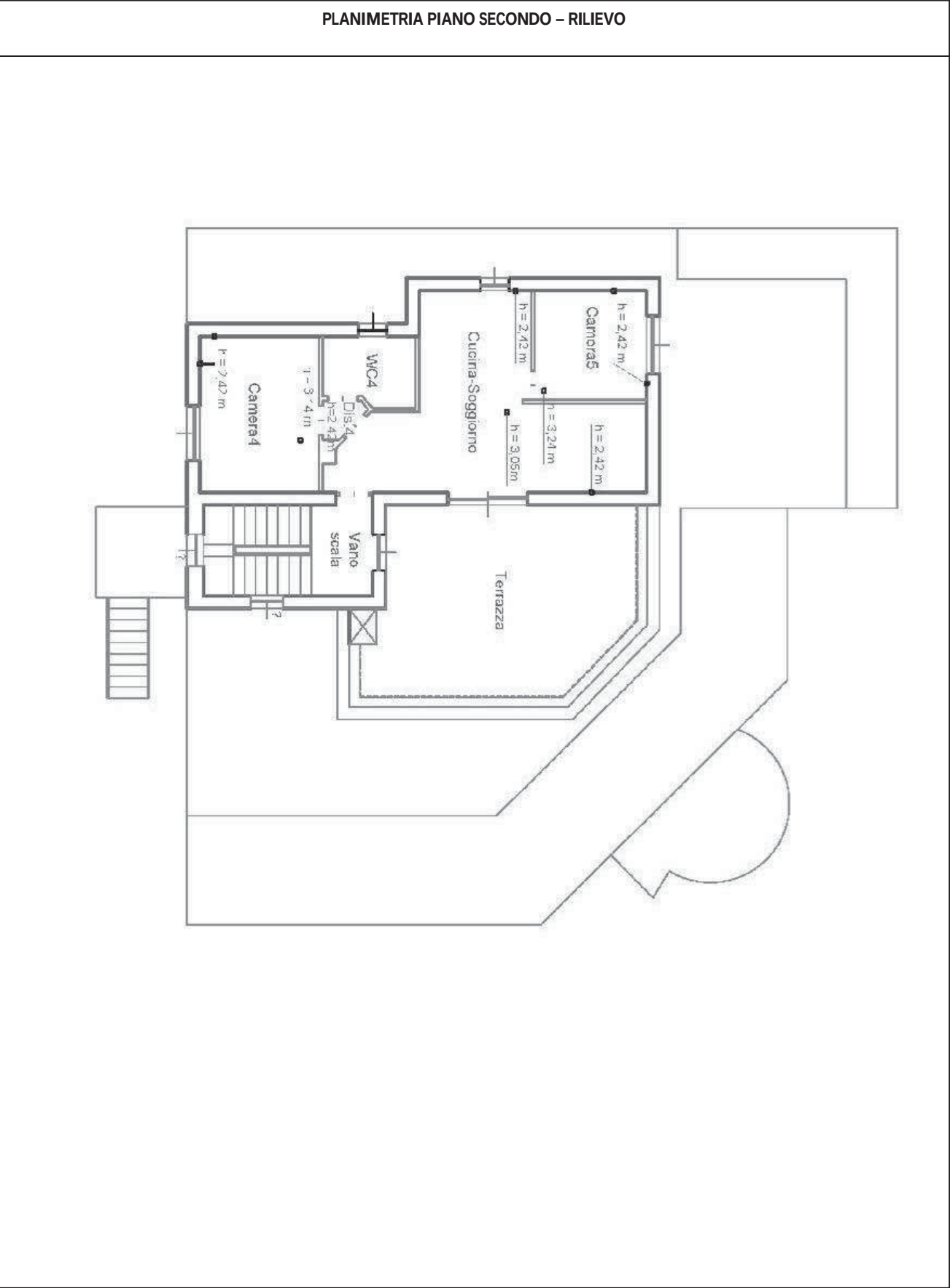
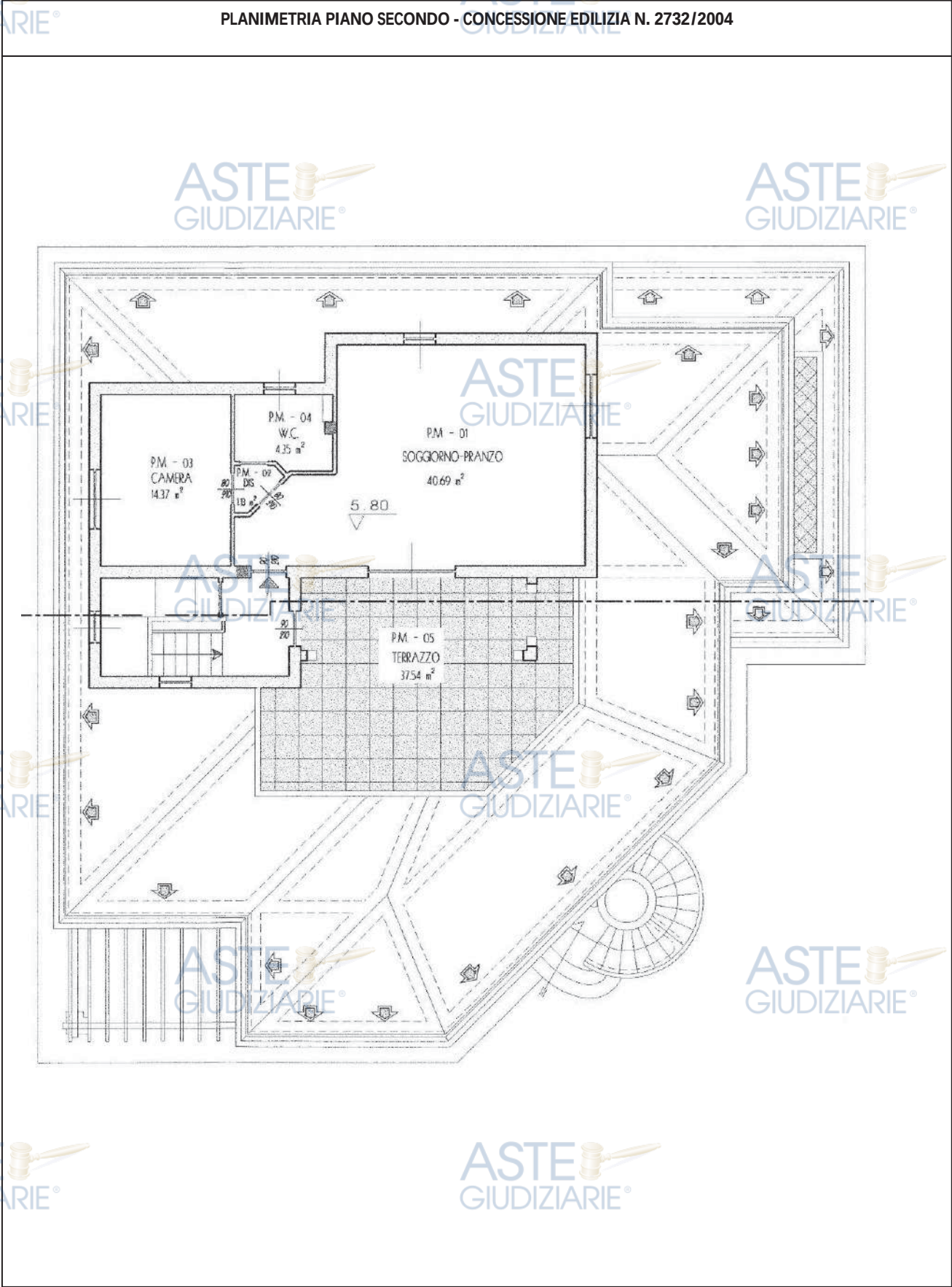


PLANIMETRIA PIANO PRIMO - CONCESSIONE EDILIZIA N. 2732/2004

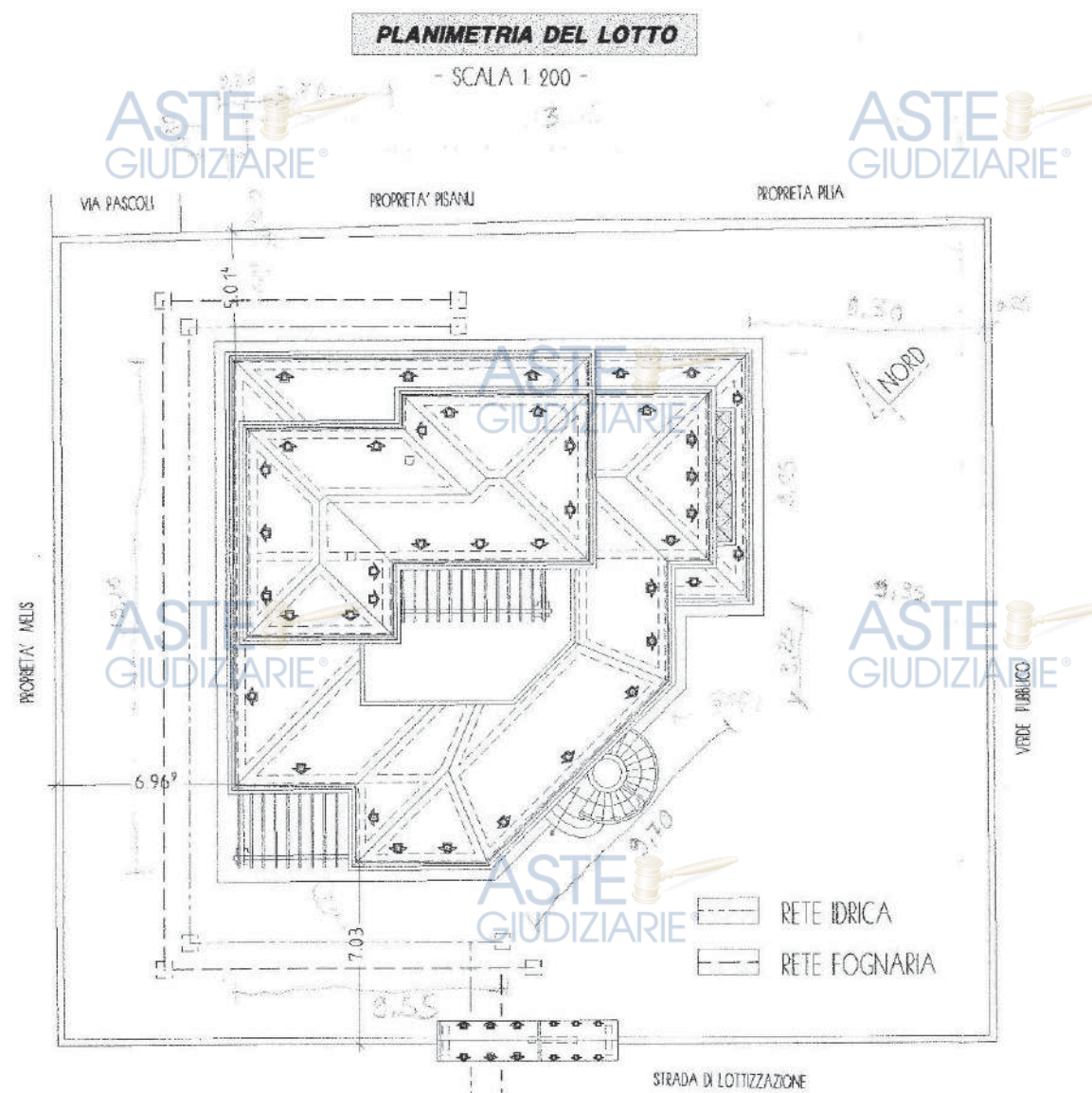


PLANIMETRIA PIANO PRIMO - RILIEVO

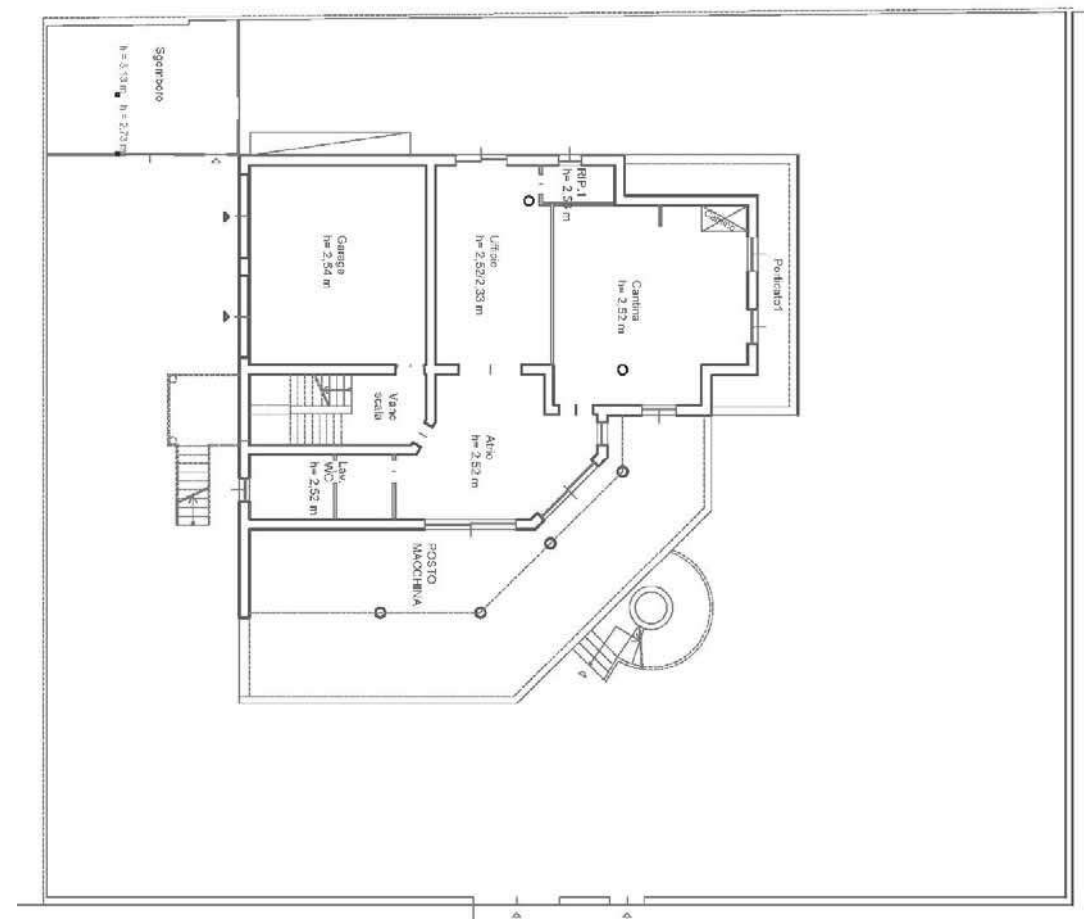


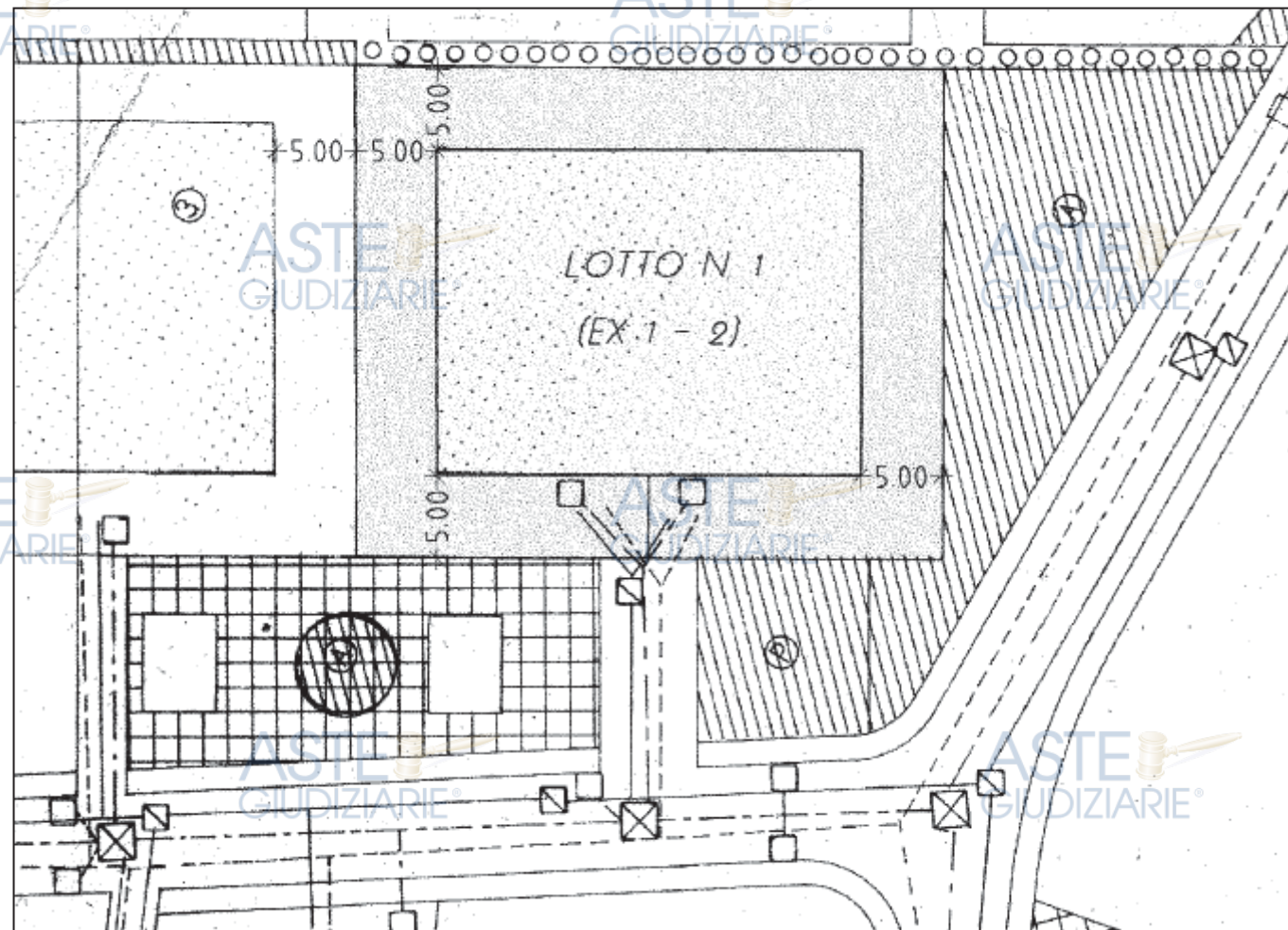


PLANIMETRIA PIANO TERRA - CONCESSIONE EDILIZIA N. 2732/2004

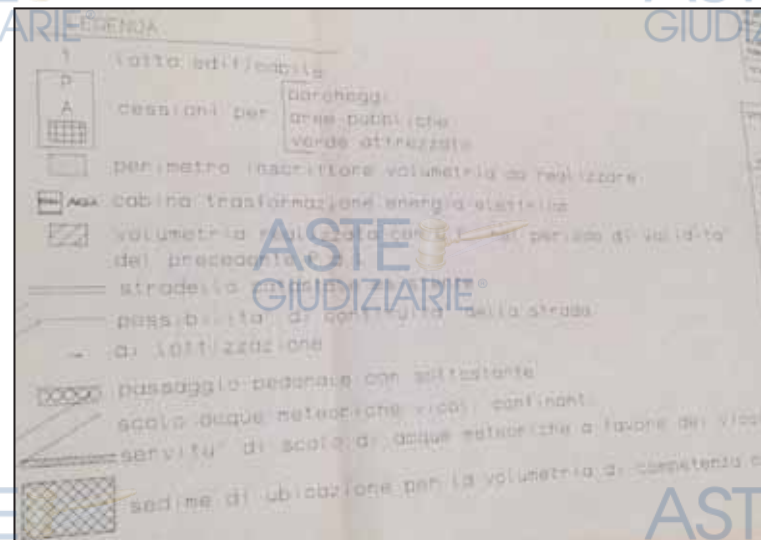
PLANIMETRIA PIANO TERRA - RILIEVO
ORTOFOTO 2023

Piano terra

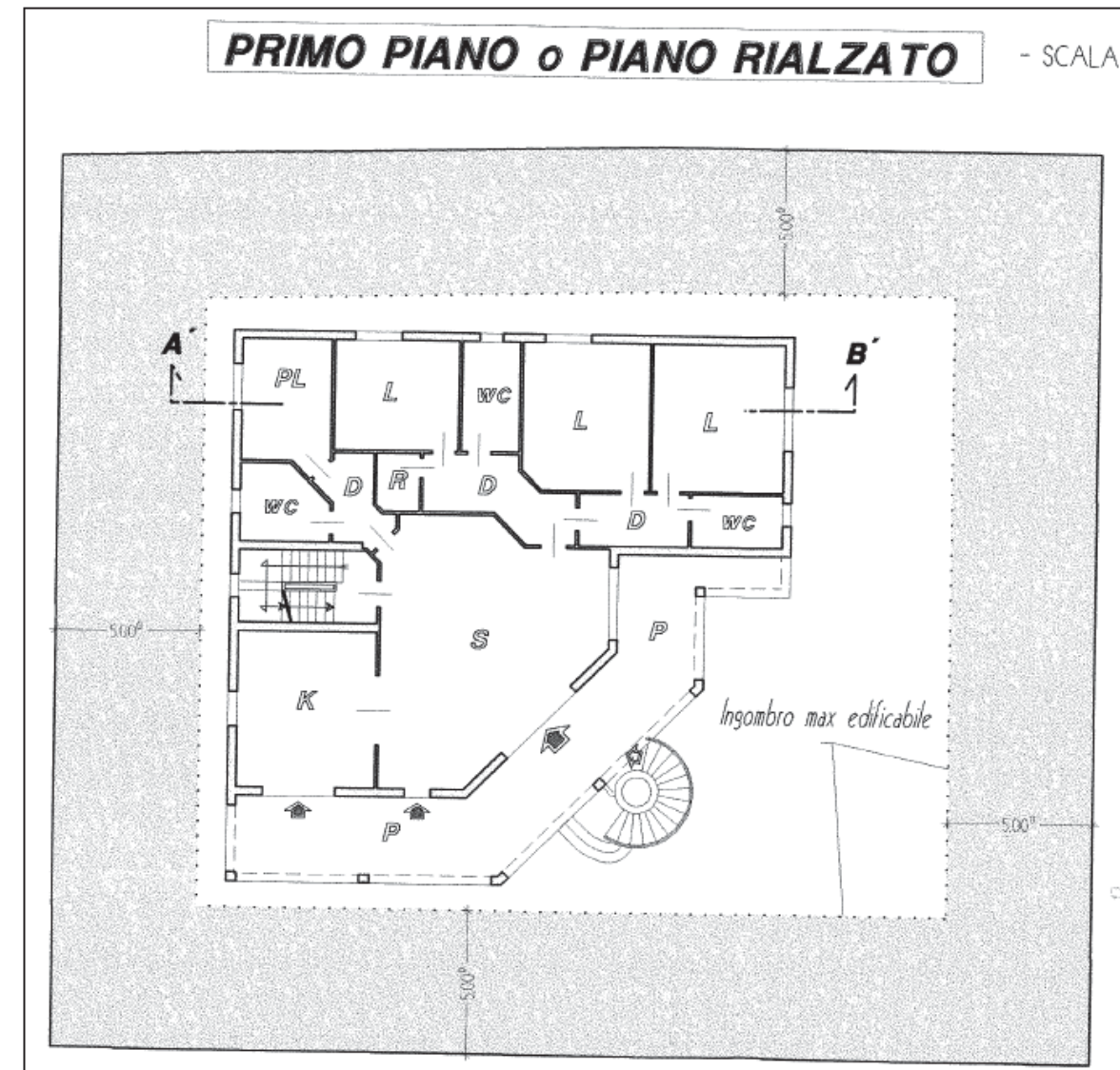




Planovolumetrico del Piano di Lottizzazione allegato alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 2732/2004.



Legenda allegata al Piano di Lottizzazione.



Estratto dalla CONCESSIONE EDILIZIA N. 2803/2004

Dal confronto tra la planimetria così come depositata nella pratica edilizia, la planimetria generale del piano di lottizzazione e la planimetria relativa allo stato di fatto, è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto al progetto:

TABELLA A		
SANABILITÀ		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
	✗	VOLUME – SUPERFICIE COPERTA – CONFIGURAZIONE DEL LOTTO Tenuto conto delle tolleranze edilizie si è rilevato quanto segue: Il volume e di conseguenza la superficie coperta non coincidono con quanto indicato nel progetto concessionato a seguito della presenza del volume di sgombero al piano terra. La sagoma del lotto si presenta pressoché congruente con quanto indicato negli elaborati progettuali, ma occorre precisare che quanto indicato negli elaborati progettuali non risulta congruente con quanto indicato nel piano di lottizzazione. Infatti, dal confronto tra planimetria del piano di lottizzazione e planimetria progettuale del fabbricato risulta che in quest'ultima il lotto oggetto di nuova costruzione risulta inglobare un passaggio pedonale previsto nel piano di lottizzazione e nelle successive varianti. Il fabbricato su quel lato allo stato attuale e nel progetto stesso mantiene una distanza dei confini pari al minimo 5 m inglobando però il passaggio pedonale suddetto. Tale aspetto rappresenta una difformità in quanto a seguito della realizzazione del passaggio pedonale (come da piano di lottizzazione) tale distanza sarebbe pari a 4 m in difformità rispetto a quanto indicato nel piano di lottizzazione che indica una distanza minima pari a 5 m, queste specifiche sono inoltre indicate nei planovolumetrico della C.E. 2732/2004 e nelle planimetrie allegate alla C.E. n. 2803/2004.

La difformità descritta nella tabella precedente (relativamente alla distanza dei confini e al passaggio pedonale attualmente non realizzato) rappresenta l'aspetto principale per il quale il fabbricato può essere considerato non sanabile. Per essere sanabile occorrerà realizzare un intervento edile volto a portare il fabbricato in condizioni di conformità. In ogni caso per completezza di riportano di seguito le difformità riscontrate tra la planimetria del fabbricato in progetto e la planimetria dello stato attuale senza considerare gli effetti di cui alla difformità precedente.

TABELLA B		
SANABILITÀ		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
	✗	PIANO TERRA SAGOMA PLANIMETRICA Dal confronto tra planimetria del rilievo e del progetto, si è riscontrata la presenza della presenza di un volume aggiuntivo (locale di sgombero in legno), di una scala esterna per l'ingresso al solo piano terra. Si rileva una configurazione dei primi gradini della scala a chiocciola lievemente differenti, la presenza di un vano tecnico per la protezione dei motori relativi agli impianti. Ai sono riscontrate dimensioni lievemente differenti rientranti nelle tolleranze edilizie.

✓		L'atrio presenta una sagoma differente in quanto risulta arretrata rispetto alle previsioni progettuali
✓		INFISSI Le dimensioni e la posizione della maggior parte degli infissi esterni sono incongruenti con quanto rappresentato in progetto. Per quanto riguarda l'ufficio inoltre si rileva il mancato rispetto dei requisiti aeroilluminanti.
✓	✗	DISTRIBUZIONE INTERNA La distribuzione interna è stata variata in alcuni punti localizzati: il ripostiglio presenta una sagoma differente e nella zona Lav.-WC il tramezzo interno si presenta in posizione differente rispetto al progetto. Si rileva la presenza attuale di un caminetto con relativa canna fumaria e angolo cottura nel vano ad uso cantina.
PIANO PRIMO		
✓		SAGOMA PLANIMETRICA Dal confronto tra planimetria del rilievo e del progetto, si sono riscontrate dimensioni lievemente differenti rientranti nelle tolleranze edilizie.
✓	✗	INFISSI Le dimensioni e la posizione della maggior parte degli infissi esterni sono incongruenti con quanto rappresentato in progetto. Per quanto riguarda la camera 3, la camera 4 e il soggiorno inoltre si rileva il mancato rispetto dei requisiti aeroilluminanti.
✓	✗	DISTRIBUZIONE INTERNA La distribuzione interna non presenta differenze se non per lo spostamento del caminetto dalla zona centrale alla zona di ingresso all'abitazione e per l'assenza di alcune porzioni di tramezzi (WC3, WC2, Disimpegno 2). L'altezza utile interna non risulta congruente con quanto indicato nei documenti progettuali, ma si può considerare globalmente coerente col progetto tenuto conto degli spessori dei solai intermedi. Si segnala però che nel locale ad uso soggiorno è presente per la gran parte della superficie un controsoffitto che ne riduce l'altezza utile in contrasto con l'uso del vano per cui la norma prescrive un'altezza utile minima di 2,70 m.
✓		PORTICATI Risulta assente il varco di collegamento tra Porticato 2 e porticato 3, inoltre in quest'ultimo è stato realizzato un caminetto/barbecue.
PIANO SECONDO		

✓	×	SAGOMA PLANIMETRICA Dal confronto tra planimetria del rilievo e del progetto, si sono riscontrate dimensioni lievemente differenti rientranti nelle tolleranze edilizie. Si rileva la presenza di un vano tecnico nella terrazza.
✓	×	INFISSI Le aperture verso l'esterno presentano dimensioni e posizioni differenti rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica. Nel soggiorno non sono rispettati i requisiti aeroilluminanti.
	×	DISTIBUZIONE INTERNA Si evidenzia attualmente la presenza di una camera accessibile direttamente dal vano soggiorno.

Prima di procedere con l'indicazione delle modalità di regolarizzazione delle difformità, è necessario appurare quali siano le date a cui risalgono le **"ragioni del credito"**, al fine di verificare se sia anteriore o posteriore alle leggi di condono.

Sulla base dei dati reperiti, la sottoscritta ritiene che le ragioni del credito siano successive all'ultima legge del condono applicabile, che si riferisce alle opere ultimate entro il 31 marzo 2003 e per cui occorre presentare richiesta per il rilascio del titolo di sanatoria entro il 10 dicembre 2004.

Analizzati i documenti relativi a Norme Tecniche di Attuazione, Regolamenti Edilizi, Leggi/Norme Nazionali e Regionali vigenti, gli eventuali vincoli insistenti sull'area in oggetto (che verranno meglio descritti nel quesito n. 11), le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrare nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti documenti:

- **Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C./P.P.C.S. del Comune di Villaputzu** (si rimanda al quesito n. 6 per gli approfondimenti)
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [m]** "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- [n]** "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con

esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

[o] "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio)

[p] "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

[...]

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Alla luce dell'analisi delle difformità/conformità, si può asserire che l'immobile si trova in violazione delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In particolare occorre approfondire un aspetto fondamentale, ovvero che per la regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere a:

- Presentare una pratica edilizia di regolarizzazione;
- Intervenire a livello edilizio sulle difformità non sanabili definite in tabella A;
- Eliminazione del controsoffitto nel vano ad uso soggiorno del piano primo;
- Ripristino della superficie del vano soggiorno come da progetto per il piano secondo, in quanto la camera 5 non può avere affaccio diretto sulla zona giorno;
- Pagamento di diritti vari ed eventuali sanzioni;
- Presentazione delle pratiche di aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda la pratica edilizia, previo accordo con il tecnico comunale al fine di concordare la procedura preferibile per la regolarizzazione, sarà possibile presentare la seguente pratica edilizia secondo i seguenti riferimenti normativi:

Art. 16 della I.R. 23/1985 "Accertamento di conformità"

1. Le opere realizzate in assenza di (concessione) permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere (la concessione) il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

1-bis. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso di costruire o l'autorizzazione all'accertamento di conformità possono essere ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.

2-bis. La domanda di cui al comma 1 può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.

3. La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.

3-bis. In esito alle verifiche sulla domanda di cui al comma 2-bis, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un permesso di costruire per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con eventualmente le ulteriori altre prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità di cui al comma 1 si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al primo periodo. In caso di esito negativo l'accertamento di conformità oggetto della domanda di cui al comma 1, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7.

Il rilascio (della concessione edilizia) del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

Art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali" (articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in

difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che, al fine di procedere con la presentazione della pratica edilizia di accertamento di conformità con opere, sia necessario presentare presso il Comune tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente oltre alla previsione di un intervento edile finalizzato a riportare il fabbricato nelle condizioni di conformità tramite:

- Eliminazione delle volumetrie e degli elementi costruttivi non assentiti e non regolarizzabili: locale di sgombero al piano terra; scala esterna per accesso al vano scala (pianerottolo tra piano terra e primo);

- Eliminazione del volume del fabbricato realizzato a distanza dal confine (tenuto conto della presenza del passaggio pedonale) inferiore ai 5 m (prescrizione minima indicata dal piano di lottizzazione). Il volume in eliminazione sarà pari quindi ad una fascia di profondità pari ad 1 metro per il piano terra (in corrispondenza dei vani ripostiglio, ufficio e garage) e primo (in corrispondenza dei vani camera 2 e 3, WC2, stileria). Tale variazione comporterà, a seguito delle demolizioni, la revisione della porzione dell'immobile realizzato in conformità rispetto al progetto e al piano di lottizzazione.
- Realizzazione della porzione di recinzione del lotto in corrispondenza del percorso pedonale così come definito nel piano di lottizzazione.
- Regularizzazione del pozzo realizzato nel cortile in quanto non si sono individuate pratiche presso depositate presso il Comune di Villaputzu.
- Eliminazione del controsoffitto nel vano ad uso soggiorno del piano primo;
- Ripristino della superficie del vano soggiorno come da progetto per il piano secondo, in quanto la camera 5 non può avere affaccio diretto sulla zona giorno;

La sottoscritta ritiene che occorra considerare una spesa per la regularizzazione presunta pari a circa € 75.000,00 comprensiva di:

- Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità;
- Parcella del tecnico per la presentazione delle: pratica edilizia, pratica di aggiornamento catastale;
- Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune e agli Enti interessati.

Si precisa che precedentemente alla presentazione della pratica edilizia, sia meglio effettuare un colloquio con il settore tecnico del Comune, al fine di definire i dettagli della pratica stessa e degli interventi da effettuare.

Si stimano inoltre ulteriori 5.000 Euro per l'eventuale ottenimento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, spese per redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, spese per Attestato di Prestazione Energetica, oneri da versare al Comune.

5.7. QUESITO N. 7

 DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI [...]

La sottoscritta ritiene maggiormente congruo che l'immobile sia venduto in un unico lotto.

5.8. QUESITO N. 8

 SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA [...]

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà per quota 1/1 di xxx xxx, debitrice all'interno della procedura di Esecuzione Immobiliare. Pertanto l'immobile risulta oggetto di pignoramento per intero.

5.9. QUESITO N. 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" [...]

L'immobile risulta, al momento del rilievo, occupato dalla signora xxx insieme alla famiglia della figlia. La sottoscritta ha inoltre richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione relativa alla sussistenza di contratti di locazione o comodato inerenti l'immobile, da cui ha ricevuto riscontro il 24/04/2024 tramite P.E.C. con cui si certifica l'assenza di un contratto inerenti l'immobile D.

5.10. QUESITO N. 10

 OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

L'immobile risulta, al momento del rilievo, occupato dalla signora xxx insieme alla famiglia della figlia.

5.11. QUESITO N. 11

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli. Tali vincoli potrebbero porre dei limiti e/o delle particolari prescrizioni negli interventi relativi ai manufatti edilizi.

L'analisi della vincolistica è stata effettuata estraendo le informazioni tramite il sito S.I.T.A.P. e il sito SardegnaMappe della Regione Sardegna, in particolare:

- **SITAP**

L'immobile NON RICADE nei Vincoli D.Lgs. n. 42/2004 c.d. decretati artt. 136, 157, 142 c. lett. M, Vincoli D.Lgs n. 42/2004 c.d. "ope legis" art. 142 c. 1, esc. Lett. E, H, M.



Mapa del S.I.T.A.P.

- **Mappa della Regione Sardegna: Repertorio beni 2017**

L'immobile NON RICADE nel repertorio beni 2017.



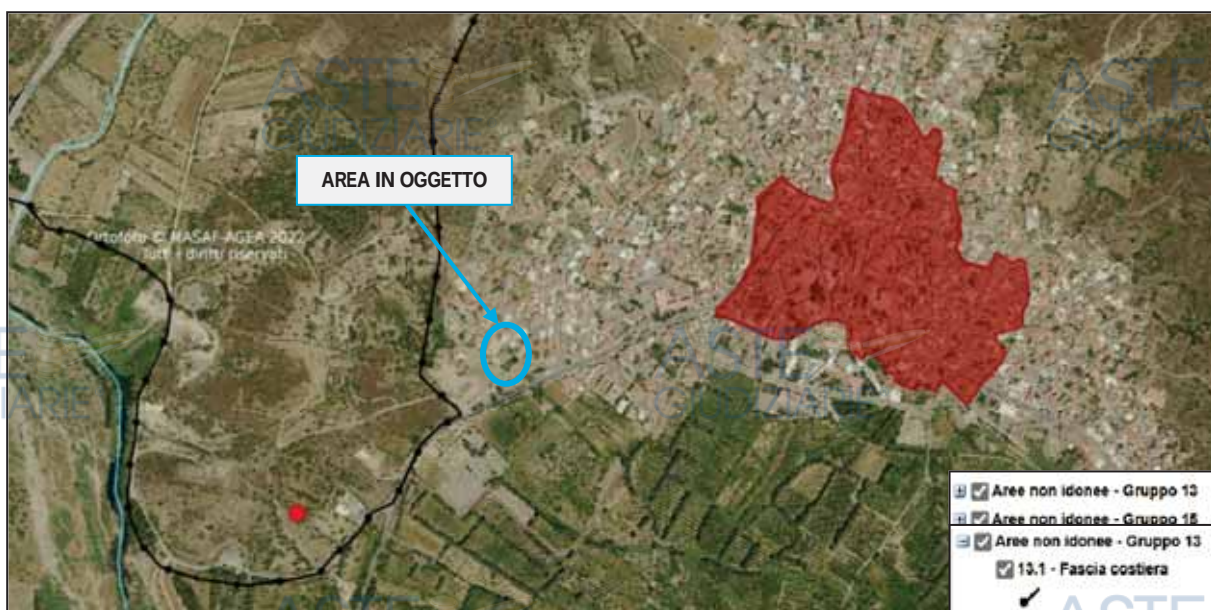
Mappa della Regione Sardegna: Repertorio beni 2017.

- **Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili**

L'immobile NON RICADE nelle aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili d.Lgs. 59/90 e agg. succ.



Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.



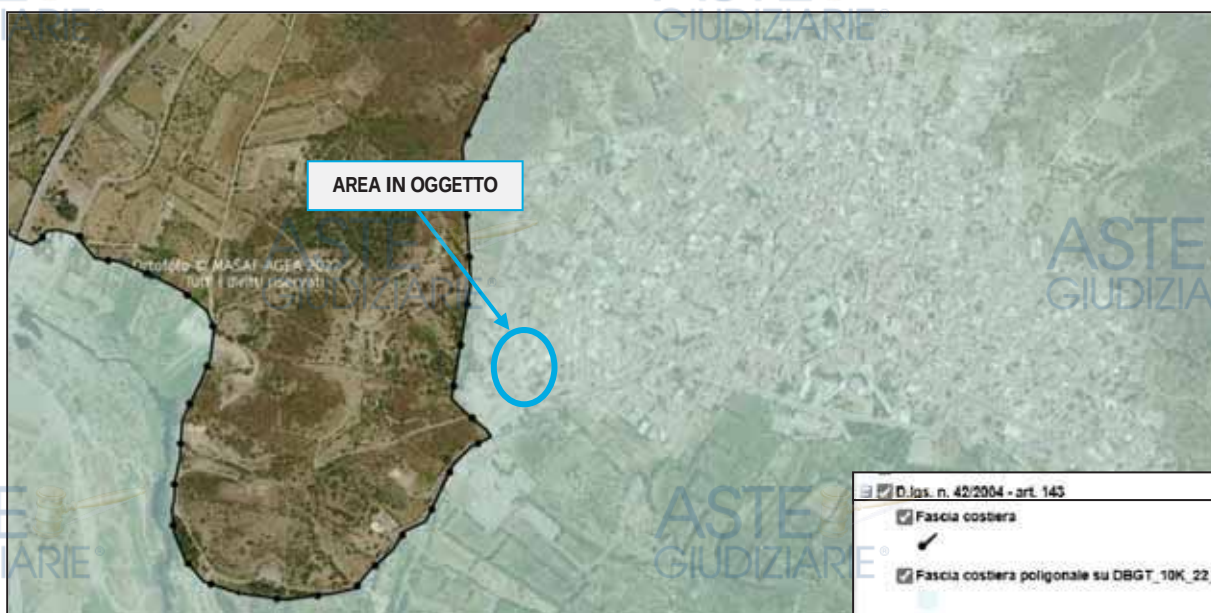
Mappa della Regione Sardegna: Aree non idonee all'installazione di fonti rinnovabili.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate**

L'immobile RICADE in fascia costiera D.Lgs. n. 42/2024 art. 143, fascia costiera 300 metri D.Lgs. n. 42/2024 art. 142, aree dichiarate di notevole interesse pubblico D.Lgs. n. 42/2004 art. 136 e 137, beni identitari P.P.R. (aree dell'organizzazione mineraria).



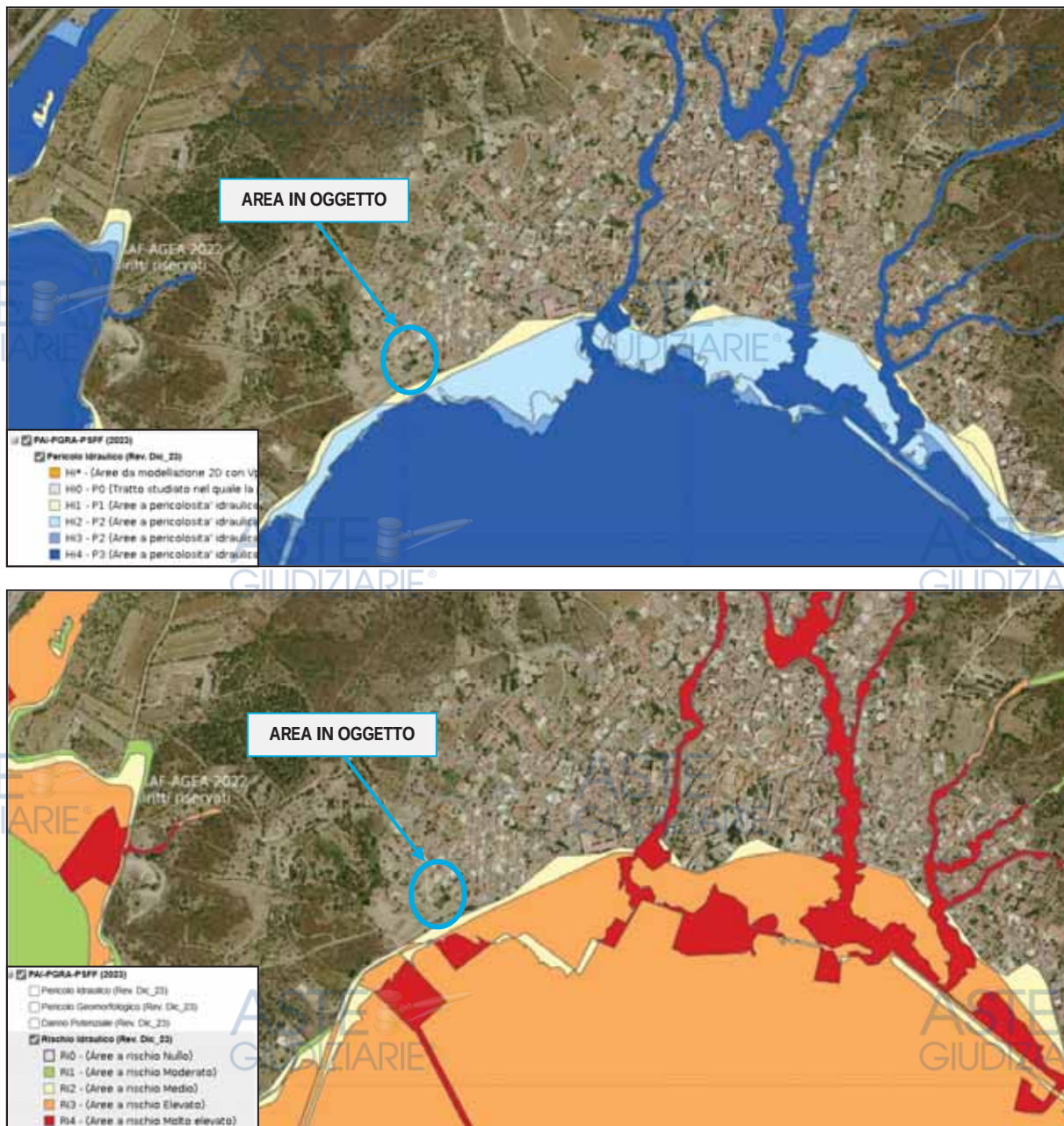
Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate.



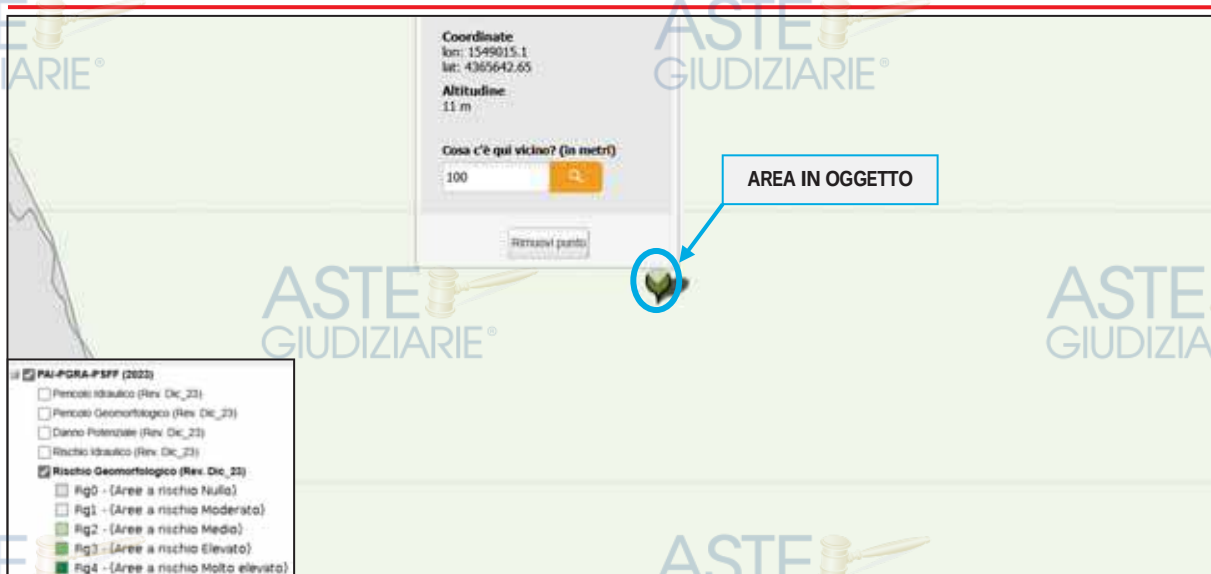
Mappa della Regione Sardegna: Aree tutelate.

▪ **Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico**

L'immobile RICADE in Rischio geomorfologico Rg1 Aree a rischio idraulico moderato, Danno potenziale D4, Pericolo geomorfologico Hg1 Aree a pericolosità da frana moderato.



Mappa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico.



Mapa della Regione Sardegna: Piano di Assetto idrogeologico.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO G.E. 129/2017+174/2020

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE D - VILLAPUTZU - RESIDENZA

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Mappa della Regione Sardegna: Piano Paesaggistico Regionale.**
L'immobile RICADE in Beni paesaggistici Fascia costiera art. 143.



Mappa della Regione Sardegna: Piano Paesaggistico Regionale.

Dalla consultazione delle mappe disponibili nel sito della Regione Sardegna, del S.I.T.A.P. e del sito urbismap è possibile pertanto affermare che l'immobile rientri nelle seguenti aree:

- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023
D4 / Danno potenziale molto elevato
- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023
Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023
Rg1 / Rischio idraulico moderato
- Piano Paesaggistico Regionale Sardegna
25 Bassa valle del Flumendosa / Ambito di Paesaggio - 25 Bassa valle del Flumendosa
Aree antropizzate / Aree antropizzate
Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)
- Siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili
Art143_per / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - perimetro
 - Note - Fascia costiera
- Mappa nazionale del dissesto idrogeologico - ISPRA
P1 / Pericolosità idraulica bassa - D. Lgs 49/2010

5.12. QUESITO N. 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.

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli.

5.13. QUESITO N. 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 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.

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento verrà effettuata secondo gli *standard normativi internazionali*. Secondo gli *IVS (International Valuations Standard)*, il valore di mercato rappresenta "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" ed è calcolato secondo le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

- 1. Conoscenza del bene da stimare;
- 2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;

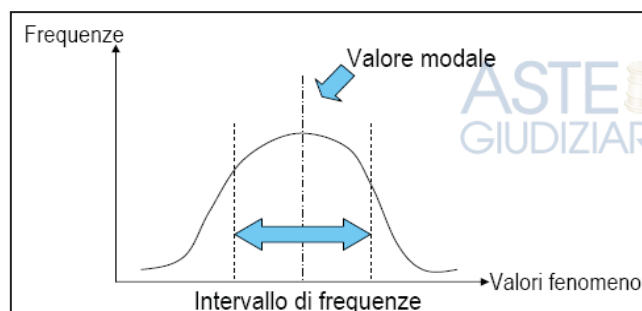
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
 - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
 - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;
 - Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
 - Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
 - Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
 - Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
 - Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
 - Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)
6. Esecuzione dei calcoli;
7. Formulazione del giudizio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio)



Schema del procedimento di stima diretto.

dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE

La valutazione si baserà sulla stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

Nel caso specifico, la stima del valore di mercato del subject è stata effettuata secondo la:

STIMA DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH

La valutazione del valore di mercato dell'immobile è effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetti di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject) alla data della presente relazione è stata effettuata seguendo le seguenti fasi.

1. Analisi del segmento di mercato

L'immobile, come già precedentemente esposto, è sito presso la Via Ariosto snc a Villaputzu al piano terra, primo e secondo, sito nella periferia del centro urbano in zona C ad uso per lo più residenziale. Il segmento di mercato è stato:

- limitato geograficamente all'area relativa al centro urbano di Villaputzu, con immobili aventi caratteristiche simili al subject;
- si riferisce a immobili ad uso residenziale similari al subject.

2. Ricerca comparabili

Individuato il segmento di mercato, si è proceduto con la ricerca dei comparabili ovvero di immobili ad uso residenziale. Dalla ricerca sono stati individuati 8 atti di compravendita, di cui 2 considerati direttamente confrontabili con l'immobile in oggetto, ovvero:

A. Atto del 19/05/2023 – Via Petrarca – Piano terra, primo e secondo

N.C.E.U. Foglio 44, Mappale 1455, Subalterno 1

Immobile ad uso residenziale Cat. A/2

Prezzo 172.000 Euro

L'immobile in oggetto è stato realizzato in forza della concessione edilizia (per costruzione di un fabbricato per civile abitazione) rilasciata dal Comune di Villaputzu in data 12 aprile 1999, pratica n. 2420, che sono state realizzate altre opere in virtù dell'autorizzazione (per ultimazione del fabbricato) rilasciata dal Comune di Villaputzu in data 2 settembre 2002, n. 1543/2002 e che sono state realizzate ulteriori opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Villaputzu in data 27 gennaio 2012 la concessione edilizia pratica n. 3296. La parte venditrice, come sopra costituita e rappresentata, dà atto che il giorno 1 marzo 2023 è stata presentata telematicamente al SUAPE Associato Unione Comuni del Sarrabus la Dichiarazione Unica Autocertificativa relativa all'agibilità dell'unità abitativa in oggetto identificata con il codice univoco SUAPE xxx - 25012023 - 1148.579150, Numero protocollo 1312 del 15 marzo 2023, garantisce di aver prodotto ogni necessaria documentazione e che sussistono pertanto tutte le condizioni perchè la procedura amministrativa possa considerarsi positivamente definita, rimanendo comunque a suo carico ogni eventuale onere e spesa all'uopo necessari.

A.P.E. – Classe E – Scaldabagno elettrico per ACS

B. Atto del 29/10/2021 – Via G. Pascoli – Piano scantinato, terra, primo e secondo

N.C.E.U. Foglio 44, Mappale 1060, Subalterno 1

Immobile ad uso residenziale Cat. A/2

Prezzo 175.000 Euro

La costruzione del maggior complesso edilizio nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto del presente atto è avvenuta in forza della DUAP presentata telematicamente al SUAP del Comune di Villaputzu in data 15 ottobre 2018, codice univoco SUAP 4553, protocollo n. 8038 del 23 ottobre 2018, codice univoco nazionale xxx15102018-1008.SUAP, e della variante in corso d'opera presentata telematicamente al SUAP Associato Unione dei Comuni del Sarrabus in data 5 ottobre 2021, pratica n. xxx-05102021-1033.374816, n. 2330891/2021, per le quali sono state rilasciate le ricevute definitive ai sensi dell'art. 34, comma 2, della Legge della Regione Sardegna n. 24/2016. La parte venditrice, come sopra rappresentata, dà atto che in data 25 ottobre 2021 è stata presentata telematicamente al SUAP Associato Unione dei Comuni del Sarrabus, tramite il sistema Sardegna Suape, la Dichiarazione di agibilità codice univoco SUAPE xxx24102021-0832.384165 n.2381003/2021, in riferimento alla quale dichiara ed attesta che il sistema SUAPE ha messo a disposizione, alla data odierna, la sola ricevuta automatica e che al momento del rilascio della ricevuta definitiva la stessa verrà consegnata, senza dilazione, alla parte acquirente. Agibilità a carico dell'acquirente

A.P.E. – Classe E – Scaldabagno elettrico per ACS

C. Atto del 16/02/2022 – Porto Tramatzu

ELEVATA DIVERGENZA

D. Atto del 03/08/2022 – Porto Tramatzu

ELEVATA DIVERGENZA

E. Atto del 24/06/2020 – Porto Tramatzu

ELEVATA DIVERGENZA

F. Atto del 16/11/2023 – Porto Tramatzu

ELEVATA DIVERGENZA

G. Atto del 28/02/2024 – Porto Tramatzu

ELEVATA DIVERGENZA

H. Atto del 29/01/2024 – Porto Tramatzu

ELEVATA DIVERGENZA

3. Stima del valore di mercato

L'analisi si è quindi concentrata sulla compravendita di maggior interesse ai fini della stima del valore di mercato del subject.

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabili		Subject
	A	B	
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	172.000,00	175.000,00	-
Data - DAT [mesi]			-
Superficie principale - S1 [mq]	135	110	273
Cortile - CORT1 [mq]	135	36	273
Cortile - CORT2 [mq]	7	0	441
Balconi/Veranda entro 25 mq - BAL1 [mq]	25	25	25
Balconi/Veranda oltre 25 mq - BAL2 [mq]	43	8	214
Cantina - DEP [mq]	207	26	192
Servizi igienici - SI [n]	2	2	5
Agibilità - AG [1 Esiste - 0 Non esiste]	1	1	0
Stato manutenzione STM [1-4]	3	3	6
Superficie commerciale [m²]	143	176	434

Indice o prezzo

Saggio annuale di valutazione del prezzo ⁽⁸⁾	0,00
Rapporto mercantile S1	1,00
Rapporto mercantile CORT1	0,10
Rapporto mercantile CORT2	0,02
Rapporto mercantile BAL 1	0,30
Rapporto mercantile BAL 2	0,10
Rapporto mercantile DEP	0,50
Agibilità	€ 3.500,00
Bagni SI	€ 5.000,00
Stato di manutenzione (Salto di 1 classe)	€ 45.000,00

Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile moltiplicato per il prezzo marginale permette l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi corretti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del comparabile.

Nella tabella di valutazione sono riportati gli aggiustamenti applicati ad ogni caratteristica, i cui risultati sono riportati di seguito.

CALCOLO PREZZI MARGINALI
$P_i(DAT) = PRZ * \text{Saggio valutazione} / (\text{mesi anno } 12)$
$P_i(S1) = PRZ / (S1 + \text{Somm } \pi_i * Si)$
$P_i(X) = p(S1) * \text{Rapp. Mercantile } X$

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Prezzo di mercato - PRZ [€]	172.000,00	175.000,00
Data - DAT [€]	0	0
Superficie principale - S1 [€]	75.944,20	89.702,21
Cortile - CORT1 [€]	7.594,42	13.042,59
Cortile - CORT2 [€]	270.757,59	0
Balconi/Veranda entro 25 mq - BAL1 [€]	0	0
Balconi/Veranda oltre 25 mq - BAL2 [€]	8.915,19	10.841,31

⁽⁸⁾ Il saggio di valutazione è stato calcolato sulla base dell'andamento di mercato. Sulla base dei dati reperiti dal 2021 ad oggi per le abitazioni non ci sono state variazioni sostanziali nei prezzi di vendita.

Cantina - DEP [€]	-4.127,40	45.676,59
Servizi igienici - SI [€]	15.000,00	15.000,00
Agibilità - AG [€]	-5.000,00	-5.000,00
Stato manutenzione STM [€]	135.000,00	135.000,00
Prezzo corretto Subject [€]	452.971,292	479.262,70

La sottoscritta ha quindi ritenuto congruo considerare i prezzi corretti relativi ai comparabili individuati, la cui divergenza risulta pari ad un valore di circa 6%. Il valore di mercato del subject è quindi calcolato sulla base della media dei prezzi corretti dei comparabili ovvero pari a 466.116,99 Euro.

A tale valore andranno decurtate le spese per la regolarizzazione dell'immobile stimati in 75.000 Euro in quanto gli immobili oggetto di comparazione sono stati dichiarati (all'interno dell'atto notarile di compravendita) come conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico, ai comparabili è stata decurtata invece la spesa relativa all'agibilità in quanto tutti gli immobili oggetto di comparazione ne sono provvisti, mentre l'immobile oggetto di stima è sprovvisto di agibilità. Per quanto riguarda invece l'assenza di garanzia per vizi del bene, la sottoscritta ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 5% del valore stimato.

Prezzo corretto Subject [A]	466.116,99 €
-----------------------------	--------------

Spese regolarizzazione [B]	75.000,00 €
----------------------------	-------------

Totale [C] = [A] - [B]	391.116,99 €
------------------------	--------------

Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene	5% (19.555,85 €)
---	------------------

Totale [C] - 5%	371.561,14 €
-----------------	--------------

Pertanto il valore di mercato decurtato delle spese suddette sarà pari a 371.561,14 €, arrotondato a:

VALORE DI MERCATO 371.500,00 Euro

Pari a un valore unitario di $(371.500,00 \text{ €} / 434 \text{ mq}) = 855,99 \text{ €/mq}$

5.14. QUESITO N. 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.

Il fabbricato è costituito da unica unità immobiliare.

5.15. QUESITO N. 15

- ✚ PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 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.

La sottoscritta ha predisposto la check-list che è stata allegata alla presente.