

## SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2023

<b>Ubicazione:</b>	Sinnai, Località "Villaggio delle Mimose" via Degli Eucaliptus n. 9, piano terra-primo e secondo sottotetto.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento per civile abitazione, distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Sinnai, al foglio 67, particella 1951, categoria A/2, di 7 vani, piano T-1-2.	<b>Superficie</b>	mq 216,10
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile fine anni Settanta, in pessimo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile al piano terra è costituito da ingresso con scala interna per accedere al piano primo - soggiorno, cucina, un bagno e giardino recintato.</p> <p>Il piano primo è composto da tre camere, disimpegno con scala interna per accedere al piano secondo-sottotetto, bagno e due balconi, <b>Le camere 1 e 2 hanno un'altezza di m 2,55 e non hanno i requisiti igienico-sanitari per essere considerate tali.</b></p> <p>Il secondo piano è composto da un locale di sgombero con altezza massima m 2,20 e minima m 1,20 e due balconi.</p> <p>I prospetti sono intonacati al rustico e tinteggiati</p> <p>Le strutture portanti verticali sono realizzate in muratura in mattoni di laterizio e cls, Il solaio del tipo misto in latero cemento, tramezzi in mattoni di laterizio e copertura a tetto.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	libero		
<b>Valutazione compendio</b>	€ 150.000,00 (diconsi euro centocinquantamila//00)		



# Tribunale Ordinario di Cagliari

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

**OGGETTO:** esecuzione immobiliare iscritta al N. 145/2023 del R.G.E.

**promossa da** [REDACTED]

**Contro** [REDACTED]



**G.E.:** Dott. Francesco De Giorgi

**C.T.U.:** geom. Corrado Todde

**UDIENZA:** 08.10.2024 - *rinvia*

## Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

### PREMESSA

Il sottoscritto Corrado Todde geometra libero professionista con studio in Quartu Sant'Elena, al n.192 della Via Marconi, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n. 1799 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G. E. Dott.ssa Flaminia Ielo, con incarico del 14/01/2024.

Il sottoscritto in data del 19 gennaio 2024 ha accettato l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art. 193 c.p.c.

Pertanto, il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito; assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della già menzionata udienza per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.



**DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

I quesiti posti al sottoscritto riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

**I riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:**

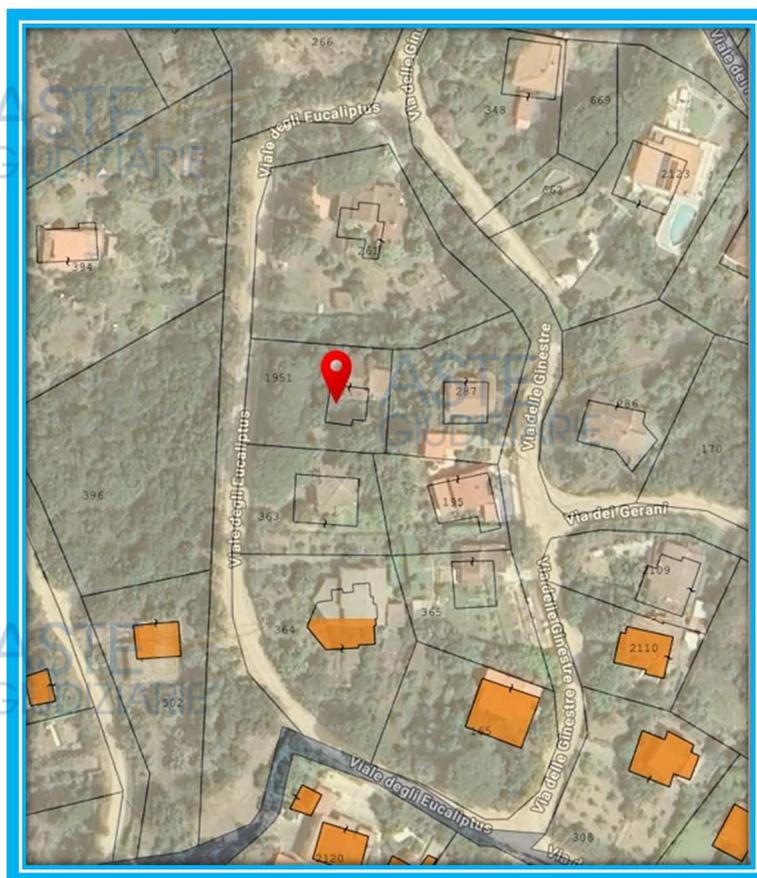
**Catasto Edilizio Urbano Comune di Sinnai, Foglio 67, Particella 1951, Via Degli Eucaliptus s.n.c., piano terra, primo, secondo.**

Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 7, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 152, escluse aree scoperte, Rendita catastale € 596,51.

*N.B. il civico esatto è il n. 9.*

**ORTOFOTO E STRALCIO CATASTALE**

**CATASTO TERRENI – COMUNE DI SINNAI FOGLIO 67 PARTICELLA 1951**



## DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data 7 maggio 2024, ho inoltrato via PEC al Comune di Sinnai, richiesta di accesso agli atti, prot. n. 13120, richiesta evasa in data 26 giugno 2024, prot. n. 18297 con rilascio della Concessioni Edilizia e relativi allegati. (**Allegato n. 3a-b**).
- in data 03.09.202 ho inoltrato al Giudice, istanza per comunicare le difficoltà nell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento e di proroga del termine della relazione peritale dell'immobile sito in Sinnai, via Degli Eucaliptus n. 9
- Richiesta di proroga di 60 giorni per il deposito della perizia.
- Concordato tramite l'I.V.G., la data del sopralluogo per il giorno 14/11/2024 alle ore 9,30, lo scrivente si recava presso l'immobile sito nel Comune di Sinnai, in via Degli Eucaliptus n. 9  
In quell'occasione il sottoscritto ha verbalizzato quanto emerso dalle operazioni peritali. Nel corso del sopralluogo si è preso cura di verificare lo stato dei luoghi, le caratteristiche dell'immobile, la reale consistenza, con un rilievo planimetrico e un rilievo fotografico delle parti interne ed esterne, (**Allegato n. 31 - 4**) così come descritto nel verbale del sopralluogo. (**Allegato n. 1**)
- In data 06.05.2024, ho eseguito il controllo delle ispezioni ipotecarie, (**Allegato n. 5**)

### 1 – QUESITO

*Provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da questo Ufficio;*

#### Risposta del C.T.U.

L'informativa è stata inviata all'esecutato in data 06/03/2024 la raccomandata A/R n. 14932935318-6, che non è stata ritirata dall'esecutato per irreperibilità. (**Allegato n. 6**)

### 2 – QUESITO

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Risposta del C.T.U.**

In relazione al controllo della completezza della documentazione si riferisce che il creditore procedente ha depositato in atti la relazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, che attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari, per l'immobile elencato nel verbale di pignoramento fino al 05/06/2023.

- 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Risposta del C.T.U.**

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti l'immobile nel ventennio antecedente il pignoramento:

**1) Nota di trascrizione**

In virtù dell'atto notarile di compravendita del 26/07/2011, repertorio n. 131396/47965, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 05/08/2011, Registro Particolare n. 17090, Registro Generale n. 24355, rogante Notaio Trotta Antonio in Vigevano (PV);

**A FAVORE DI**[REDACTED]  
1/1;**CONTRO**[REDACTED] che  
divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di atto di compravendita del 11/12/1972 repertorio 26.451 redatto dal Notaio Francesco Vacca.

**Descrizione:** Immobile sito in Sinnai, nella via deli Eucaliptus, distinto al C.U. al foglio 67 particella 1951;

**N.B:** attuale particella 1951 derivata dalla variazione per modifica identificativo della particella 362 di mq 820.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE**  
**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**  
**1) Nota di iscrizione - GRAVAMI**

**Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 05/08/2011, Registro Generale n. 24356, Registro Particolare n. 4582, rogante Notaio Trotta Antonio in Vigevano (PV);

per Euro 400.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di

**A FAVORE**

[REDACTED] con sede in Vicenza, domicilio ipotecario eletto CA, Via Battaglione Framarin n. 18 [REDACTED] per la quota di 1/1.

**CONTRO**

[REDACTED] Proprietà per la quota di 1/1.

**Descrizione:** Immobile sito in Sinnai, nella via deli Eucaliptus, distinto al C.U. al foglio 67 particella 1951;

**2) Nota di iscrizione - GRAVAMI**

**Ipoteca Giudiziario decreto ingiuntivo atto Tribunale di Sondrio** del 16/09/2013 repertorio n. 5671 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/12/2013, Registro Particolare n. 3775 - Registro Generale n. 31692, per Euro 35.000,00

**A FAVORE**

[REDACTED], sede in Sondrio, codice fiscale 00053810149

**CONTRO**

[REDACTED] Proprietà per la quota di 1/1.

**Descrizione:** Immobile sito in Sinnai, nella via deli Eucaliptus, distinto al C.U. al foglio 67 particella 1951;

**3) Nota di iscrizione - GRAVAMI**

**Verbale di pignoramento immobili** atto Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte D'Appello di Lecce del 26/04/2023, repertorio n. 1809, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/06/2023, Registro Particolare n. 13620 - Registro Generale n. 18387,

**A FAVORE**

[REDACTED], sede in Napoli (TV), codice fiscale 05828330638

**CONTRO**

[REDACTED] Proprietà per la quota di 1/1.

**Descrizione:** Abitazione di tipo civile, categoria A/2 sito in Via Degli Eucaliptus s.n.c. di vani 7, rendita catastale € 596,51, distinto al C.U. del Comune di Sinnai al foglio 67 particella 1951;

- e) *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;*

### Risposta del C.T.U.

Il sottoscritto ha verificato la situazione catastale e ha acquisito dalla Agenzia delle Entrate la documentazione sottoelencata in data 08/07/2024:

- Estratto di mappa (Allegato n. 2 a)
- Ortofoto (Allegato n. 2 b)
- Visura storica particella unità immobiliare (Allegato n. 2 c)
- Planimetria catastale (Allegato n. 2 d)

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

### Risposta del C.T.U.

In relazione al controllo della completezza della documentazione si riferisce che il creditore precedente ha depositato in atti la relazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, che attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari, per l'immobile elencato nel verbale di pignoramento fino al 05/06/2023.

Sulla base delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, **aggiornate alla data 06/05/2024 la situazione è rimasta invariata. (Allegato n. 5)**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata e le variazioni catastali dell'immobile sono di seguito riportate:
- **Catasto Edilizio Urbano Comune di Sinnai, Foglio 67, Particella 1951, Via Degli Eucaliptus s.n.c., piano terra, primo, secondo, Categoria A/2, Classe 7, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 152, escluse aree scoperte mq 152, Rendita catastale € 596,51.**

**Ditta Catastale:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1.

N.B. - la particella 1951 derivata dalla variazione per modifica identificativo della particella 362, del 14/06/2006 prot. n. 16918.2/2006 allineamento mappe.

- 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.;*

### Risposta del C.T.U.

Niente da segnalare

### 3 – QUESITO

*“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.)”*

### Risposta del C.T.U.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un Fabbricato ad uso residenziale disposto su tre livelli con giardino, ubicato nel “Villaggio delle Mimose”, in Comune di Sinnai, con accesso dalla via Via Degli Eucaliptus snc, (Allegato n. 2b)

L'edificio confina a Nord con la particella 261 altra proprietà, a Sud con le particelle 363 e 195 altre proprietà, ad Est con la particella 287 e a Ovest con la Via Degli Eucaliptus;

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati riscontrabili dalla visura del Catasto Fabbricati, l'immobile risulta regolarmente censito:

Comune	:	Sinnai,
Foglio	:	67,
Particella	:	1951,
Categoria	:	A/2,
Classe	:	7,
Vani	:	7,
Sup. Cat.	:	152 mq, escluse aree scoperte mq 152,00
Rendita	:	596,51 €
Ditta	:	[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per la quota di 1/1.

Ubicazione : Via Degli Eucaliptus s.n.c.,

N.B. - Il numero civico esatto risulta n. 9.

#### • **Descrizione unità immobiliare:**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in località “Villaggio delle Mimose” consiste in un villino, composto da piano terra, primo e secondo sottotetto.

All'immobile si arriva dalla SS 125 al km 22,6 si giunge al Villaggio delle Mimose, poi percorrendo le strade sterrate della via delle Mimose e via delle Agadi si arriva alla via degli Eucaliptus dove è ubicato il fabbricato su tre livelli, con annesso giardino, edificato su un lotto di forma regolare, con accesso indipendente. **Allegato n. 4-Foto 1-8-9-10-11-12)**

**(Allegato n. 4-Foto 2-3-4-5)**

L'immobile al piano terra è costituito da ingresso con scala interna per accedere al piano primo - soggiorno, cucina, un bagno e giardino recintato con paletti e rete metallica e sul prospetto di via degli Eucaliptus in muratura e rete metallica.

L'altezza interna al piano terra è pari a m 2,75.

Il piano primo è composto da tre camere da letto, disimpegno con scala interna per accedere al piano secondo-sottotetto, bagno e due balconi, **Le camere 1 e 2 hanno un'altezza di m 2,55 e non hanno i requisiti igienico-sanitari per essere considerate tali.**

Il secondo piano è composto da un locale di sgombero con altezza massima m 2,20 e minima m 1,20.

Il tutto risulta meglio rappresentato nella planimetria dello stato attuale. **(Allegato n. 3 I)**

I prospetti sono intonacati al rustico e tinteggiati **(Allegato n. 4-Foto -8-9-10-11-12)**

Le strutture portanti verticali sono realizzate in muratura in mattoni di laterizio e cls, Il solaio del tipo misto in latero cemento, tramezzi in mattoni di laterizio e copertura a tetto.

La pavimentazione è con piastrelle in gres monocottura.al piano terra e piano secondo **(Allegato n. 4-Foto 15-21-23-53)**

La pavimentazione è con piastrelle in gres monocottura.al piano primo nel bagno e parquet nelle camere e disimpegno **(Allegato n. 4-Foto 39-40-42-28-32-42-43)**

Il bagno è tinteggiato e presenta un rivestimento in gres, i sanitari sono in vetro china bianco ed è dotato di doccia al piano terra e vasca al piano primo. **(Allegato n. 4-Foto 19-20-38-39)**

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;

Le porte interne sono in legno tamburato **(Allegato n. 4-Foto 18-28-)**

Gli infissi esterni sono in legno con vetro dotati di portelloni in legno. **(Allegato n. 4-Foto 13-14-37)**

L'immobile è dotato di una pompa di calore posta nella camera 2 **(Allegato n. 4-Foto 33-34)**

Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia, la fornitura elettrica e idrica risultano staccate **L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, sul soffitto del primo piano sono presenti macchie di umidità, dovute a da infiltrazione dal tetto, risultano distaccamenti di porzioni di intonaco dal solaio del balcone, gli infissi con i portelloni sono in cattive condizioni di manutenzione. (Allegato n. 4-Foto 2-7-13-14-24-36-41-45-46-52-54)**

L'immobile, si sviluppa su tre livelli, ha destinazione residenziale e presenta gli ambienti indicati nella planimetria (Allegato n. 3 I) così suddivisa:

TABELLA SUPERFICI UTILI		
AMBIENTI PIANO TERRA	SUPERFICIE RESIDENZIALE IN MQ	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE IN MQ
INGRESSO-SOGGIORNO	37,70	
CUCINA	14,10	
BAGNO	4,80	
BALCONE		4,15
LOGGIATO		14,50
AMBIENTI PIANO PRIMO		
DISIMPEGNO	11,50	
BAGNO	5,90	
CAMERA 1*		12,00
CAMERA 2*		11,10
CAMERA 3	15,30	
BALCONE		2,85
BALCONE		10,60
AMBIENTI PIANO SECONDO		
LOCALE SGOMBERO		23,00
BALCONE		2,30
BALCONE		2,30
<b>SOMMANO</b>	<b>MQ 89,30</b>	<b>MQ 82,80</b>
CORTILE	758,00 mq	

\*Mancano i requisiti igienico-sanitari.

Per una superficie coperta di mq 76,00 circa, una superficie residenziale di mq 89,30, una superficie non residenziale di mq 82,80 circa e giardino di mq 758,00 circa.

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa del sistema di calcolo della superficie commerciale redatto secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", con i seguenti risultati:

SUPERFICIE IN mq		Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale equivalente (Mq)
<b>Superficie lorda</b>	126,00	100,00%	126,00
<b>Superficie non Residenziale</b>	87,00	60,00%	52,20
<b>Giardino</b>	758,00	5,00%	37,90
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>			<b>216,10</b>

**4 – QUESITO**

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

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

**Risposta del C.T.U.**

**I dati indicati nell'atto di pignoramento e gli altri dati permettono la corretta individuazione del bene, nello specifico rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.**

**5 – QUESITO**

*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 semplice difformità;*

**Risposta del C.T.U.**

**A seguito del sopralluogo si è potuto constatare che la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dell'immobile.**

**6 – QUESITO**

*“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;

## Risposta del C.T.U.

### Normativa Urbanistica

Il fabbricato urbanisticamente ricade nel P.U.C. all'interno della zona F – turistica costiera – collinare – montana.

È la parte del territorio d'interesse turistico destinata alle strutture alberghiere ed agli insediamenti del tipo prevalentemente residenziale stagionale.

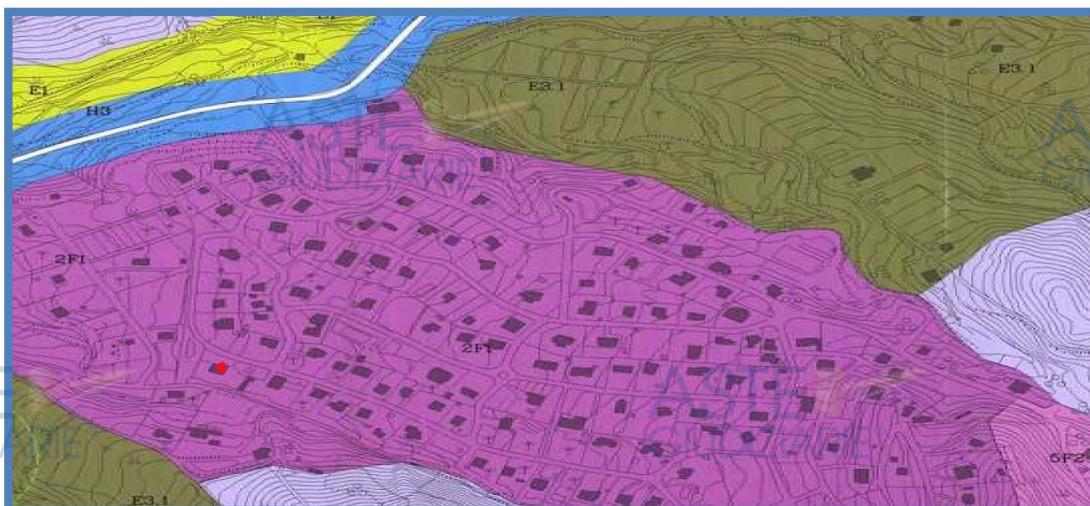
Comprende le Frazioni a mare e le zone pedemontane di Burrenca, San Basilio, Villaggio dei Gigli, **Villaggio delle Mimose** e di Tasonis". (Allegati n. 3 h - i)

F2 - turistica residenziale di razionalizzazione urbanistica ed edilizia di preesistenti insediamenti, comprende, per le località costiere (distinte con la sigla F1.1), il comparto di Bruncu Gattus (Torre delle Stelle parte a monte della strada provinciale) ed alcuni comparti di Solanas caratterizzati da una ridotta densità edilizia. Per le zone collinari e pedemontane la zona F2 riguarda gli insediamenti di Villaggio delle Mimose (comparto a monte) e Villaggio dei Gigli - S. Basilio, attraversati dalla Strada Statale n. 125 - Orientale Sarda.

### PIANO URBANISTICO COMUNALE

 **Lotto interessato - Zona 2F1 – Turistico-residenziale**

**Zonizzazione SAN GREGORIO – VILLAGGIO DELLE MIMOSE - Tav. V a**



### Turistico - Residenziale

**Art. 1 - Oggetto delle Norme di Attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale.**

Le presenti Norme disciplinano l'uso del territorio comunale in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Le Norme di attuazione si integrano, per costituire il quadro normativo unitario del governo urbanistico del territorio, con il Regolamento Edilizio, le Norme di Indirizzo per la Pianificazione Attuativa e Programmazione dei Momenti Attuativi del P.U.C., le Norme e le Procedure per la Misurazione della Compatibilità Ambientale dei Progetti di Trasformazione Urbanistica, la Normativa per la Tutela la Valorizzazione e la Fruizione delle Zone Archeologiche.

[Art. 7 - Edificazione delle zone omogenee C, D, F e G](#)

[Art. 37 - Definizione e norme generali per le ZONE F Turistiche](#)

[Art. 39 - Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F2 - BRUNCU GATTUS \(T. d. Stelle lato Monte\) – SOLANAS \(entro 2 Km dal mare\); VILLAGGIO MIMOSE \(parte a monte\); S. BASILIO - VILLAGGIO DEI GIGLI.](#)

**Art. 39 - Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F2 - BRUNCU GATTUS (T. d. Stelle lato Monte) – SOLANAS (entro i 2 Km dal mare); VILLAGGIO MIMOSE (parte a monte); S. BASILIO – VILLAGGIO DEI GIGLI.**

1. **La Zona F2** comprende comparti prevalentemente già di zona "F" turistica, edificati con lo strumento della concessione edilizia diretta (in virtù della normativa della preesistente zona "C\* di espansione agrituristica", introdotta a Solanas dallo studio di disciplina delle zone "F" e rimasta in vigore fino all'annullamento nel 1992). Parzialmente l'edificazione è stata effettuata anche ricorrendo all'indice agricolo o con interventi edilizi irregolari, successivamente risanati, (comparto costiero di Bruncu Gattus e comparti montani).
2. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE PRESCRIZIONI DEL P.T.P. N.13

L'Art. 1 della Normativa di Attuazione del P.T.P. n. 13 stabilisce l'ambito di applicazione e di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico.

L'Art. 32 della stessa normativa disciplina le modalità da seguire per l'individuazione ed il dimensionamento delle nuove volumetrie turistiche, mentre l'Art. 33 determina gli indirizzi specifici per la razionalizzazione e sistemazione edilizio – urbanistica dei preesistenti agglomerati turistico residenziali ricadenti nella fascia dei 500 metri dal mare in zona classificata "F" dai preesistenti strumenti urbanistici comunali.

L'Art. 23 ed i due seguenti disciplinano, infine, in relazione agli usi compatibili, gli ambiti di restauro e recupero ambientale.

- a) I comparti costieri di zona "F2", già classificati di zona "F" dal precedente P. d. F., ricadono solo in minima parte entro i 300 metri dal mare in ambito di tutela di grado "1", sviluppandosi prevalentemente in ambito di zona "2d" del P.T.P. n. 13 ed oltre i 500 metri dal mare. La perimetrazione dei comparti comprende strettamente gli agglomerati esistenti per i quali, ai sensi del comma 3 del citato Art. 33 della normativa di P.T.P., si prevede la razionalizzazione edilizio – urbanistica mediante piano attuativo esteso all'intero comparto. Per i lotti ineditati (interclusi e non), la priorità è riservata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed all'apprestamento di strutture di servizio dell'agglomerato. Nello studio del piano attuativo le soluzioni dovranno essere differenziate provvedendo a delimitare appositi sub - comparti in relazione all'ubicazione delle aree.

- b) I comparti montani di zona "F2", comprendono gli agglomerati delle frazioni di Villaggio delle Mimose (parte a monte), Villaggio dei Gigli e San Basilio, tutte lungo la S.S. 125 – Orientale Sarda. La perimetrazione dei comparti include in modo stretto gli insediamenti preesistenti.

Tutti i comparti ricadono totalmente in ambito di restauro e recupero ambientale di grado "3b", pertanto il PUC prevede, con il recupero ambientale e del patrimonio edilizio esistente, l'inserimento di nuove limitatissime volumetrie serventi e destinate alla coerente ed organica riqualificazione urbanistica del territorio interessato. Gli usi consentiti, tutti compatibili nell'ambito di tutela "3b", sono quelli di cui al precedente punto 2.a, con esclusione dei servizi di supporto alla balneazione.

### 3 NORME COMUNI AI COMPARTI DI ZONA "F2"

Nelle more dell'approvazione del piano attuativo d'iniziativa privata, da estendersi agli interi comparti, saranno consentiti esclusivamente e purché nel rispetto delle destinazioni d'uso originarie o di quelle consentite dalle norme di attuazione della zona urbanistica in cui ricadono: interventi di ristrutturazione senza aumento di volume e di superficie utile e senza modifica della sagoma esterna degli edifici; restauro conservativo; manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizioni con ripristino dei luoghi.

Per l'edificazione della zona F2 valgono le seguenti prescrizioni:

- a) È consentita la realizzazione di costruzioni a carattere residenziale stagionale, nonché di piccole strutture di servizio (ricettive, di ristoro e di distribuzione, parcheggi e verde attrezzato).
- b) Indice territoriale massimo: 0,10(m<sup>2</sup>/mq) per i comparti (F2) ubicati oltre i due chilometri dal mare; **0,09 (m<sup>2</sup>/mq) per i comparti (F2.1) ubicati nei due chilometri dal mare.** Nel rispetto del limite stabilito per l'indice territoriale, l'indice fondiario massimo, in entrambi i casi non potrà essere superiore a 0,25 m<sup>2</sup>/mq.
- c) Lotto minimo: 1.000 mq per le costruzioni monofamiliari e 1.800 mq per quelle bifamiliari, intesi come valori medi nel comparto. Sono fatti salvi i lotti edificati di superficie inferiore preesistenti nei comparti soggetti a piano di riordino urbanistico.
- d) È consentita la realizzazione di un solo piano fuori terra.
- e) La nuova viabilità pubblica, dovrà essere realizzata in asfalto o in cemento, pigmentati per conseguire l'armonizzazione con le caratteristiche del paesaggio circostante, e dovrà avere larghezza complessiva pari a mt 9,00 comprensiva di mt 0,50 per lato di cunetta alla francese e di mt 2,00 di marciapiede alberato ad un lato della strada.
- f) I parcheggi pubblici, realizzati in apposite piazzole di sosta, devono essere opportunamente localizzati lungo la viabilità pubblica e devono corrispondere almeno al 5% della superficie territoriale di lottizzazione.
- g) Nello studio del piano attuativo (P.d.L.) il 50% della superficie territoriale deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, al gioco ed allo sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree deve essere reso pubblico con la cessione al Comune.
- h) Il volume riservato ai servizi pubblici deve essere almeno pari ad un sesto della volumetria totale.
- i) La viabilità carrabile deve servire tutta le proprietà e può essere anche parzialmente privata. Essa dovrà essere realizzata con pendenza massima del 12%, purché riguardante brevi tratti, e dovrà assecondare le pendenze del terreno al fine di evitare forti sbancamenti. Al risanamento di rilevati e scarpate si dovrà provvedere con il ricorso all'impianto di arbusti della vegetazione spontanea locale. I muri di sostegno, se necessari, dovranno essere realizzati o rivestiti in pietrame locale.

Dovrà essere previsto un adeguato sviluppo della viabilità pedonale e ciclabile, per i collegamenti interni all'insediamento turistico e di questo alla rete viaria esterna. La viabilità pubblica, la cui programmazione sarà concordata con l'Amministrazione Comunale, dovrà garantire il più funzionale collegamento ai servizi pubblici del comparto ed alla rete esterna e dovrà essere realizzata con le seguenti dimensioni e materiali:

- mt 7,00 di carreggiata pavimentata in asfalto pigmentato o in cemento colorato, comprese eventuali cunette;
- mt 2,50 di marciapiede lastricato, su almeno un lato della strada, contenente una fascia alberata.

Il lottizzante del comparto costiero di "Brunco Gattus" dovrà prevedere gli attraversamenti in sottopassaggio della strada provinciale, finalizzati al collegamento dell'insediamento con la spiaggia ed i servizi di Genn'e Mari.

- j) La restante parte di viabilità sarà privata e dovrà essere progettata in modo tale da garantire l'accesso a tutte le abitazioni. Essa dovrà essere realizzata con gli stessi materiali della viabilità pubblica e secondo le seguenti caratteristiche:
- mt 4,00 di carreggiata pavimentata in pietra locale o in cemento colorato (comprensiva di eventuale cunetta);
  - mt 2,50 di marciapiede su almeno un lato della strada, comprensivi di una fascia alberata.
- k) La superficie coperta massima non dovrà superare 1/5 della superficie del lotto.
- l) Gli sbancamenti dovranno tenere conto dell'ingombro reale della costruzione e comunque, in sede di sistemazione definitiva, non potranno superare i mt 3,00 misurati in pianta dal perimetro della costruzione al muro di contenimento posteriore.
- m) Il tetto dovrà essere a falde inclinate con pendenza massima del 25% e dovrà essere obbligatoriamente rivestito con tegole tipo coppo.
- n) La distanza dalle costruzioni limitrofe dovrà superare i 10,00 mt tra pareti finestrate e non, con un minimo di mt 5,00 dai confini. Sono consentiti i corpi accessori purché realizzati in sintonia con la costruzione principale e purché non superino l'altezza massima interna di mt 2,50.
- o) È consentito un piano seminterrato, che non potrà emergere fuori terra per più di mt 1,00 compreso il solaio e dovrà avere un'altezza interna netta non superiore a mt 2,40 purché adibito esclusivamente a locali accessori.
- p) Sono consentite le verande, la cui superficie non potrà superare il 40% della superficie coperta dalla costruzione.
- q) I muri di contenimento dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra locale e dovranno avere le seguenti altezze massime:
- muri lungo il confine a valle: mt 2,00;
  - muri dei terrazzamenti intermedi e lungo i confini laterali: mt 1,50;
  - muri lungo il confine a monte: mt 2,50;
  - i muri lungo i confini laterali dovranno seguire la pendenza naturale del terreno; l'altezza sarà quella necessaria a raccordarli con i muri di contenimento trasversali.
- r) Le tinteggiature dovranno rispecchiare i colori del paesaggio circostante; inoltre, in sede di stesura del piano attuativo, sarà obbligatorio lo studio di una gamma cromatica di colori da approvarsi come allegato al progetto di P. di L.
- s) I rivestimenti esterni potranno essere in pietra locale o in mattoni laterizio a vista; sono da escludere rivestimenti con altri materiali non presenti nella zona.
- t) Gli infissi dovranno essere realizzati in legno; saranno consentiti gli infissi in pvc o alluminio purché verniciati con tinte opache di colore adeguato alla gamma cromatica riferita all'ambiente circostante. Sono vietate le persiane avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale mentre sono consentiti portelloni e persiane, anche scorrevoli; sono inoltre vietate le superfici vetrate riflettenti.

- u) Le recinzioni dovranno rispecchiare la fisionomia della costruzione principale, dovranno essere realizzate in pietra locale, legno o ferro battuto ed il loro disegno deve far parte delle tavole progettuali relative ai prospetti dell'edificio.
- v) La parte non edificata del lotto dovrà essere adibita a giardino con l'inserimento di piante autoctone, tipiche della zona.
- w) L'altezza massima della costruzione, misurata rispetto al piano di sistemazione definitivo del terreno con il criterio di cui all'Art 9, non deve superare il seguente valore:  
 $“q1” - “q2a” \leq 4,5 \text{ mt.}.$
- x) Il volume di progetto deve essere contenuto al di sotto del piano ideale di contenimento parallelo all'andamento naturale del terreno distante dallo stesso mt 5,00. E' consentito un superamento di tale distanza limitatamente al volume del sottotetto, qualora, a causa della limitata pendenza del terreno, la norma in argomento risultasse inconciliabile con l'altezza massima di cui al precedente punto w.
- y) Poiché sono individuate, e conseguentemente classificate di zona "H", all'interno di alcuni comparti, porzioni di aree caratterizzate dalla presenza di emergenze significative soprattutto dal punto di vista geologico e botanico, l'organizzazione degli spazi a verde, dovrà essere anche finalizzate a migliorare le condizioni per la conservazione etc.

### REGOLARITA' EDILIZIA

Dagli atti depositati presso il Comune di Sinnai si è potuto verificare che:

1. in data 31/12/1970 veniva rilasciata, alla ditta "Carcassi Gianni", la **licenza di Costruzione n. 529**, per la costruzione di una casa di civile abitazione, in conformità al progetto approvato dal Sindaco in data 19/12/1970 (**Allegato n. 3 a - b**).
2. In data 26/07/2012 prot. n. 11965 veniva richiesta l'autorizzazione per la posa di una piscina prefabbricata, con comunicazione del parere favorevole previo rilascio di autorizzazione paesaggistica (**Allegato n. 3 d - f**).
3. In data 08/10/2013 n. 3303 veniva rilasciata la determina paesaggistica per la realizzazione di una piscina nel lotto di pertinenza di un fabbricato per civile abitazione. (**Allegato n. 3 c - e - g**).

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico;
- Non esiste l'agibilità;

### Conformità della costruzione e descrizione delle difformità riscontrate:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto di cui alla licenza di costruzione n. 529, sono state riscontrate le seguenti variazioni:

1. La pianta tipo di progetto risulta con variazioni rispetto allo stato assentito come si evince dalla sovrapposizione con lo stato attuale; (**Allegato n. 3 m**)
2. Ampliamento loggiato ingresso;  
 Come si evince dalla planimetria dello stato di fatto; (**Allegato n. 3 m**)

3. Modifiche ai prospetti con variazione aperture e non sono state realizzate 3 finestre, modifiche interne, è stato realizzato un sottotetto al piano secondo, facendo sì che al piano primo le camere n. 1 e 2 non hanno l'altezza minima prevista dalla norma per essere definite camere, per cui sono considerate locali di sgombero; (**Allegato n. 3 m**)
4. È stata modificata la copertura del tetto, al piano primo il balcone sul prospetto frontale è stato ampliato.
5. È stato realizzato un locale di sgombero al piano secondo-sottotetto, non previsto in progetto.
6. La piscina per cui era stata inoltrata la pratica per la sua realizzazione determina (in data 08/10/2013 n. 3303) non è stata realizzata.

**Per quanto riguarda le difformità elencate viste nei punti di cui sopra si specifica quanto segue:**

#### Costi di regolarizzazione

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto CTU ritiene che, al fine di procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in oggetto, occorra conteggiare una spesa di circa € 8.500,00 comprensiva di:

- Presentazione del progetto dello stato di fatto dell'edificio, anche al R.A.S..
- Parcella del tecnico per la presentazione della situazione modificata;
- Eventuali sanzioni e oneri;

#### 7 – QUESITO

*“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.”*

#### **Risposta del C.T.U.**

L'immobile in oggetto non risulta divisibile, perciò deve essere trasferito in un unico lotto.

#### 8 – QUESITO

*“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.”*



### Risposta del C.T.U.

Il bene pignorato risulta attualmente di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà  
per la quota di 1/1.

### 9 – QUESITO

*accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e i 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 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).*

### Risposta del C.T.U.

L'immobile, al momento del sopralluogo risultava libero, grazie all'intervento dell'I.V.G. che ha consentito l'accesso all'immobile, grazie al provvedimento del Giudice dell'esecuzione.



### 10 – QUESITO

*"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale."*

### Risposta del C.T.U.

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile oggetto di pignoramento;

### 11 – QUESITO

*"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;"*

### Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta libero da vincoli indicati nel quesito;



## ASTE GIUDIZIARIE® 12 – QUESITO

*“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;”*

### Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta libero dai gravami indicati nel quesito;

## 13 – QUESITO

*“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 in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”*

### Risposta del C.T.U.

Il sottoscritto ritiene che per lo scopo specifico richiesto, ossia il trasferimento all'asta del bene immobile, l'obiettivo sia quello di stimare il più probabile valore del bene che deve essere collocato sul mercato.

Per stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto di perizia, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il “metodo sintetico comparativo”, che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del “principio dell'ordinarietà”, ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato.

Entrando nel merito della valutazione, per il fabbricato è stato utilizzato il metro quadro di superficie lorda dell'immobile; inoltre sono state valutate la collocazione, le condizioni di vetustà e di manutenzione, nonché la presenza e tipologia di impianti e dotazioni accessorie.

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un indagine di mercato, mediante indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da Agenzie Immobiliari e da Tecnici Estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'Osservatorio dei valori Immobiliari Agenzia del Territorio), Borsino immobiliare e Tecnocasa, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per mq di superficie commerciale (€/mq).

Secondo i dati dell'OMI a Sinnai il prezzo degli immobili nella zona E2 suburbana/San Basilio-Villaggio delle Mimose-San Gregorio è compreso tra 1.000,00 €/mq e 1.350,00 €/mq per la compravendita.

Il prezzo mediamente per locali in vendita, richiesto in zona periferica San Basilio-Villaggio delle Mimose-San Gregorio è pari a **980,00 €/mq** (Borsino immobiliare), fonte "Requot" **925,00 €/mq**.

Individuata una **valutazione media** di mercato per la zona E2 suburbana -San Basilio-Villaggio delle Mimose-San Gregorio: ci troviamo nel rinomato Villaggio delle Mimose del Comune di Sinnai, a 203 metri sopra il livello del mare. In particolare, l'immobile, si trova nella parte più alta e dominante. Siamo nella vecchia SS 125 (Orientale Sarda), in un condominio composto da circa 200 unità abitative e 90 residenti che è stato realizzato tra la fine degli anni '60 e gli anni '70. L'ubicazione del complesso è tra la Montagna di Monte Cresia ed il Parco dei Sette Fratelli ed è dotato dei comodi servizi dello Scuolabus e della Corriera, a soli 20 minuti dalle spiagge e dalla città di Cagliari. La casa è completamente circondata da un lotto di terreno (758 metri circa). La casa si presenta in pessime condizioni, anche se è stata ultimata nel 1975, quindi presenta diversi interventi di ristrutturazione e manutenzione da effettuare, si può ottenere il valore medio pari a **€/mq 900,00**, per immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è **opportuno applicare un coefficiente di decurtazione pari al 10%, che tiene conto:**

- della vetustà dell'immobile (epoca di costruzione anno 1975);
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE
- Mancanza di certificazioni degli impianti;
- Interventi di manutenzione straordinaria;

e, a seguito di quanto su specificato il più probabile prezzo per mq risulta:

$V_m = \text{€/mq } 900,00 - (900,00 \times 0,10) = \text{€ } 810,00/\text{mq}$  è il conseguente valore più probabile di mercato

$$V_m = \text{€/mq } 810,00 \times \text{mq } 216,10 \quad \text{€ } 175.041,00$$

<u>A detrarre costi di regolarizzazione</u>	<u>€ 8.500,00 =</u>
	<u>€ 166.541,00</u>

Al valore reale si operano alcune riduzioni per ottenere quello che possiamo definire un "valore di mercato rettificato". In particolare si apporta una "riduzione del valore di mercato" per la "assenza della garanzia per vizi del bene venduto" stimata nel 10% del Valore Commerciale Reale dell'Immobile (VRI)

$$VRI = \text{€ } 166.541,00$$

$$\text{Percentuale di riduzione} = 10\% \text{ di VRI} = \text{€ } 16.654,10$$

**IL VALORE DELL'IMMOBILE COMMERCIALE IN OGGETTO È QUINDI PARI A € 149.886,90**

**Si arrotonda a € 150.000,00 (diconsi centocinquantamila/00 euro)**

## ASTE GIUDIZIARIE® 14 – QUESITO

*“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.”*

### **Risposta del C.T.U.**

L'amministratore del Villaggio delle Mimose in riferimento agli oneri condominiali gravanti sull'immobile oggetto del procedimento ha fornito al consulente la posizione amministrativa dell'immobile oggetto della presente attività peritale per il quale è attualmente pendente una situazione debitoria così ripartita:

- L'importo medio annuo delle spese condominiali per l'anno 2024 è di circa € 676,00;
- L'importo medio delle spese annue per il 2024 da sostenere per il condominio è costituito da n. 4 rate da € 169,00 ciascuna;
- Per spese straordinarie lavori su invaso annualità 2024 spesa di € 416,00;

**Attualmente il Condominio cui fa capo l'immobile oggetto di perizia, vanta un credito di € 6.918,16 nei confronti della proprietà.**

Si allega la richiesta e la comunicazione con l'estratto dei dati forniti dall'amministratore condominiale (Allegato n. 7)

## 15 – QUESITO

*“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;”*

### **Risposta del C.T.U.**

La check list è stata compilata e depositata in modalità telematica. La scheda riassuntiva dell'immobile è stata predisposta;

Il sottoscritto C.T.U. nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica completa della relativa documentazione allegata, rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti eventualmente ritenuti necessari.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Cagliari 27 novembre 2024

ASTE GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Corrado Todde

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## ELENCO ALLEGATI A CORREDO DELLA PRESENTE PERIZIA:

<b>1 ALLEGATO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VERBALE DI SOPRALLUOGO;</li> </ul>
<b>2 ALLEGATO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) ESTRATTO DI MAPPA;</li> <li>b) ORTOFOTO;</li> <li>c) CATASTO FABBRICATI – VISURA STORICA IMMOBILE;</li> <li>d) PLANIMETRIA CATASTALE;</li> </ul>
<b>3 ALLEGATO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) CONCESSIONE EDILIZIA ORIGINARIA;</li> <li>b) PROGETTO APPROVATO;</li> <li>c) AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA determina n. 3303 del 08/10/2013 per realizzazione piscina;</li> <li>d) PARERE ISTRUTTORIO COM UNE SINNAI prot. 7005 del 19/04/2013</li> <li>e) PROGETTO PISCINA</li> <li>f) RELAZIONE TECNICA PISCINA</li> <li>g) RELAZIONE PAESAGGISTICA PISCINA</li> <li>h) STRALCIO P.U.C. ZONA 2F1;</li> <li>i) STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.</li> <li>l) PLANIMETRIA STATO DI FATTO;</li> <li>m) PLANIMETRIA CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' EDILIZIE;</li> <li>n) RICHIESTA ACCESSO ATTI, EVASIONE ISTANZA;</li> </ul>
<b>4 ALLEGATO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;</li> </ul>
<b>5 ALLEGATO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA';</li> <li>b) ISPEZIONE IPOTECARIA TELEMATICA ATTO;</li> </ul>
<b>6 ALLEGATO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) INFORMATIVA PER IL DEBITORE;</li> <li>b) RICEVUTA A/R (Rientrata al mittente per irreperibilità);</li> </ul>
<b>7 ALLEGATO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) RICHIESTA CONDOMINIO VILLAGGIO DELLE MIMOSE;</li> <li>b) SOLLECITO CONDOMINIO VILLAGGIO DELLE MIMOSE;</li> <li>c) MAIL AMMINISTRATORE;</li> <li>d) ESTRATTO CONTO UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO;</li> </ul>

