TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Murru Claudio Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 363/2019 del R.G.E.

promossa da:

contro

-.....

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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

PERIZIA

Quesito 1) provveda –prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

Risposta al quesito 1)
E' stata consegnata a mano l'informativa al debitore.

Quesito 2)

Quesito 2a) 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;
Risposta al quesito 2a)
E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. e nello specifico il certificato notarile depositato.

Quesito 2b) 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;

Risposta al quesito 2b) RELAZIONE NOTARILE CATASTALE-IPOTECARIA VENTENNALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 567, COMMA 2, C.P.C.

Il notaio **dottor Alberto Parisio, Notaio in Bologna dichiara nella relazione notarile che** Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Terreni di detto Comune a:Foglio 6 mappale 1340, are 00.04 R.D.E. 0,01 R.A.E. 0,01 (Risulta cosi distinto per tipo mappale del 13/06/2002 protocollo n. 169487 in atti dal 13/06/2002 n. 1966.1/2002 del mappale 936 tale per frazionamento in atti dal 29/09/1994 n. 1435.2/1981 del mappale 395 tale dall'impianto meccanografico del 14/05/1985) Foglio 6 mappale 1342, are 00.60 R.D.E. 0,20 R.A.E. 0,14 (Risulta così distinto per tipo mappale del 13/06/2002 protocollo n. 169487 in atti dal 13/06/2002 n. 1966.1/2002 del mappale 728 tale per frazionamento in atti dal 29/09/1994 n. 1425.2/1981 del mappale 395 tale dall'impianto meccanografico del 14/05/1985) Foglio 6 mappale 1344, are 01.25 R.D.E. 0,42 R.A.E. 0,29 (Risulta così distinto per tipo mappale del 13/06/2002 protocollo n. 169487 in atti dal 13/06/2002 n. 1966.1/2002 del mappale 395 tale per frazionamento in atti dal 29/09/1994 n. 1435.2/1981 e tale dall'impianto meccanografico del 14/05/1985) Foglio 6 mappale 1346, are 00.23 R.D.E. 0,08 R.A.E. 0,05 (Risulta così distinto per tipo mappale del 13/06/2002 protocollon. 169487 in atti dal 13/06/2002 n. 1966.1/2002 del mappale 928 tale per frazionamento in atti dal 29/09/1994 n. 1435.2/1981 del mappale 395 tale dall'impianto meccanografico del 14/05/1985) Foglio 6 mappale 1348, are 00.20 R.D.E. 0,07 R.A.E. 0,02 (Risulta così distinto per tipo mappale del 13/06/2002 protocollo n. 169487 in atti dal 13/06/2002 n. 1966.1/2002 del mappale 689 tale per frazionamento del 27/05/1981 protocollo n. 159865 in atti dal 29/04/2002 n. 1435.1/1981 del mappale 801 tale dall'impianto

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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

meccanografico del 14/05/1985) Foglio 6 mappale 1350, are 00.35 R.D.E. 0,13 R.A.E. 0,04 (Risulta così distinto per tipo mappale del 13/06/2002 protocollo n. 169487 in atti dal 13/06/2002 n. 1966.1/2002 del mappale 951 tale per frazionamento del 27/05/1981 protocollo n. 159865 in atti dal 29/04/2002 n. 1435.1/1981 del mappale 801 tale dall'impianto meccanografico del 14/05/1985)

Il sottoscritto dottor Alberto Parisio, Notaio in Bologna, in adempimento dell'incarico ai sensi e come sopra conferitogli e sotto la propria responsabilità DICHIARA che dall'esame della documentazione consegnatagli e dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari, E' RISULTATO QUANTO SEGUE gli immobili sopra descritti di piena proprietà società .....; a tutto il giorno 16/01/2020 i suddetti immobili risultano, liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delTerritorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 303 Reg. Gen. 429 del 10/01/2020, a favore:
Codice
..con s
...la piena proprietà Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede:Cagliari del 29/11/2019 Rep. 6892. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione. verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 23977 Reg. Gen. 33926 del 20/10/2009, a favore: I

....., titolare della piena proprietà Titolo: Atto di pignoramento del Tribunale sede: Cagliari del 29/09/2009 Rep. 1832. Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 6 mappale 1351. **Costituzione di vincolo di destinazione** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 11650 Reg. Gen. 18300 del 28/06/2000, a favore:**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA,** con sede in Cagliari(CA), Codice Fiscale:80002870923 contro: ....., con sede in Sanluri (CA),Codice Fiscale: ....., Titolo: Atto a ministero Notaio TARDIOLA PAOLO del 26/06/2000 Rep. 263 2 8. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliare distinte al Catasto Terreni al Foglio 6 mappali 724, 939, 726, 937, 689, 938, 951, 727, 728, 936 e 953. I SCRI Z IONI : ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. **8309** Reg. Gen. 43086 del 26/10/2007, per la somma di Euro 120.563,02 a garanzia di Euro 60.281,51 a favore:

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NC CA 3 Serial#: 32e754e1990556c718e7323597ce23d

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

EQUITALIA SARDEGNA SPA, con sede in Sassari (SS),codice Fiscale :0l667270928, che elegge domicilio in Cagliari , Equitalia Sard. Spa- viale Bonaria 33; contro: ... ..., con sede in Sanluri (CA),Codice Fiscale: ...., titolare della piena proprietà

Titolo: Atto Amministrativo di Equitalia Sardegna spa, Agente Riscos. - Cagliari sede: Sassari del 17/10/2007 rep. 2007/807. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 6 mappale 1351 e al Catasto Terreni al Foglio 6 mappali 1340,1342,1344, 1346, 1348 e 1350

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 3359 Reg. Gen. 18299 del 28/06/2000, perla somma di lire 2.611.500.000 a garanzia di un finanziamento di lire l.445.000.000, da restituire in anni 10

a favore: BANCO DI SARDEGNA S.P.A., con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale :01564560900, che elegge domicilio in Cagliari, viale Bonaria n. 33; contro: ... ..., con sede in Sanluri (CA), Codice Fiscale:..........................., titolare dellapiena proprietà Titolo: Contratto di finanziamento del Notaio TARDIOLA PAOLO del 26/06/2000 Rep. 26328.
Grava: la piena proprietà delle unità immobiliare distinte alCatasto Terreni al Foglio 6 mappali 724, 939, 726, 937, 689, 938, 951, 727, 728, 936 e 953. In calce a detta ipoteca risulta fra l'altro il seguenteannotamento. - Contratto modificativo ed integrativo a Ministero Notaio TARDIOLA Paolo del 18/09/2006 Rep. 33172 all'articolo Reg.Part. 7403 Reg. Gen. 46217 del 13/11/2006.

Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune a: Foglio 6 mappale 1351 subalterno 1, VIA VITTORIO EMANUELE III N.SNC, piano S1-S2-T-l Cat. D/2 R.C.E. 35.630,42 (Risulta cosi distinto ampliamento del 09/07/2019 protocollo n. ca0084765 in atti dal 10/07/2019 ampliamento n. 12345.1/2019 del precedente Foglio 6 mappale 1351 tale per variazione del 07/10/2003 protocollo n. 411352 in atti dal 08/10/2003 conferma della rendita proposta n. 387489.1/2003 e per costituzione del 18/11/2002 protocollo n. 387489 in atti dal 18/11/2002 costituzione n. 3174.1/2002).

Nel ventennio non risultano atti non trascritti, il tutto comunque ben evidenziato nella relazione notarile depositata. Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del signor deceduto il da parte degli eredi.

Ad ogni modo si rinvia alla relazione notarile depositata nel fascicolo.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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

Quesito 2c) 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 al quesito 2c) Sono state acquisite le planimetrie ed allegate alla presente.

Quesito 2d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
Risposta al quesito 2d) sono stati acquisiti i seguenti atti: Atto Notaio Paolo Tardiola del 24.01.2000 (vedi allegato alla perizia).

Quesito 2e) 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 al quesito 2e)
L'esecutato è una società.

Quesito 3) descriva, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
Risposta Quesito 3)
Il complesso immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Villanovaforru in Via Vittorio Emanuele III N.66 cap.09020, in località "Bia Mara". Il fabbricato principale è costituito da un piano seminterrato, piano terra, da un piano primo e da un piano secondo. L'edificio attualmente è una struttura turistico alberghiera dotato di camere- servizi e spazi comuni per il soggiorno ed il ricevimento in generale comprensivo di ristorante, pizzeria, spazio bar e sala ricevimenti anche per venti esterni. Inoltre all'interno del compendio pignorato vi è un altro corpo di fabbrica adiacente ma separato dal corpo principale anch'esso destinato a residence per ospitare e accogliere le persone. Il fabbricato è stato costruito in muratura, pilastri e travi in c.a., solai in latero cemento e solai di copertura con struttura in legno (come riportato nel progetto). Le pareti interne sono state realizzate in laterizio e sono intonate e tinteggiate al civile. Le pareti del grande disimpegno antistante le camere è stato chiuso verso l'esterno con pareti in carton gesso e finestre in legno. Nel progetto il disimpegno era un'ampia veranda coperta e delimitata da archi aperti verso l'esterno che poi successivamente è stata chiusa con appunto pareti in cartongesso. La pavimentazione è realizzata in gres e/o cotto. Sono presenti gli impianti idrico, fognario ed elettrico è l'impianto di climatizzazione che risultano funzionanti Gli infissi sono in legno. Il fabbricato è tinteggiato internamente ed esternamente ad esclusione delle pareti interne del locale al piano seminterrato/interrato privo anche di

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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

finiture ed intonaci. Il fabbricato nel suo complesso risulta apparentemente in ottimo stato di manutenzione. Per la descrizione dettagliata degli spazi interni ed esterni si allega planimetria catastale e foto. La superficie complessiva calpestabile interna del corpo di fabbrica principale è di circa mq 2.730,10 e la superficie complessiva calpestabile interna dei corpi di fabbrica secondari è di circa mq 236,20, mentre la superficie dei locali tecnici è di mq 49,00. Il fabbricato ha una buona posizione rispetto al contesto circostante ed è dotata di un ampio cortile/giardino ben arredato e sistemato con ampi spazi alberati. Inoltre il complesso immobiliare è accessibile anche alle persone disabili. Rispetto ai servizi generali l'immobile si trova in una zona B, ben servito e vicino ai servizi del paese. Il fabbricato ha accesso attraverso un ampio cortile/giardino ed è dotato anche di una piscina. All'interno dell'immobile vi è un ascensore che collega i vari piani ad esclusione del piano interrato attualmente destinato a sgombero. L'immobile nel suo complesso è stato censito al N.C.E.U. al foglio 6 mappale 1351 sub 1 del Comune di Villanovaforru (vedi planimetrie allegate).

Quesito 4
Quesito 4a) 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;
Risposta al quesito 4a) I dati indicati nell'esecuzione immobiliare identificano nel suo complesso l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito 4b) **se i dati indicati in pignoramento sono erronei** ma consentono l'individuazione del bene;
Risposta al quesito 4b) I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene (vedere risposta 4a);

Quesito 4c) 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 al quesito 4c) Vedere risposte precedenti 4a/4b/5.

Quesito 5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
Risposta 5) L'immobile oggetto di esecuzione è regolarmente censito in catasto, anche se ci sono variazioni e/o errori grafici nelle planimetrie depositate. Inoltre i mappali al N.C.T. indicati nell'esecuzione / pignoramento di fatto sono delle piccole aree urbane in parte cedute per la realizzazione di infrastrutture pubbliche come in questo caso destinate a marciapiedi. Pertanto andrebbero eseguite le variazioni catastali e poi successivamente la cessione onerosa e/o bonaria all'ente pubblico Comune.

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e199065c718e7323597ce23d

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

Quesito 6

Quesito 6a) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
Risposta al quesito 6a)
L'immobile in oggetto è stato costruito su un'area in zona urbanistica B.

Quesito 6b) 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;

Risposta al quesito 6b)

Dai documenti rilasciati dagli uffici comunali si è accertato quanto segue:

- Dalla lettura dei documenti depositati c/o il Comune l'immobile pignorato risulta essere stato realizzato con un primo progetto approvato con concessione edilizia n.12/2000 in data 22.06.2000 (vedi documento allegato).
- Variante in corso d'opera n. 4/2002 approvata in data 26.02.2002.
- Progetto di ampliamento di una struttura Turistico Alberghiera con concessione edilizia n.5/2004 rilasciata in data 11.06.2004.
- Licenza di agibilità è usabilità n.3/2002 relativo soltanto al primo progetto concessione 12/2000 del 22.06.2000, salvo la variante autorizzata con conc. Edilizia n.4/2022 del 26.02.2002.
- Il fabbricato è stato modificato senza preventiva autorizzazione, nel particolare sono state chiuse le verande/loggiati previsti nei vari piani del corpo principale e la creazione di corridoi chiusi con finestre che creano volumi aggiuntivi. Inoltre vi sono variazioni interne e di altezze non segnalate. Sono state apportate modifiche nei prospetti.

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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

- I corpi di fabbrica previsti in costruzione nel progetto di ampliamento con concessione edilizia n.5/2004 del 11.06.2004 sono stati realizzati in parte. Inoltre ci sono variazioni/ modifiche interne ed esterne e nelle altezze non segnalate.

- Dalla lettura dei documenti rilasciati dal Comune di Villanovaforru relativamente alla richiesta del certificato di prevenzione incendi del 17.02.2017 presentata dalla società , risulta che l'attività non è esercibile con oltre 25 posti letto e che non risultano esercibili gli impianti termici ed il deposito gpl. Al riguardo nel comunicato dei Vigili del Fuoco chiedono di ottemperare alle prescrizioni/richieste entro una certa data. In allegato il documento esplicativo.

Quesito 6c) 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 6c)
Non risultano presentate istanze di condono e/o di accertamento di conformità edilizia in seguito alle modifiche apportate. Pertanto sarà necessario inoltrare la richiesta di sanatoria e/o di accertamento di conformità.
In questa fase non è possibile quantificare il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, in quanto è necessario presentare un progetto articolato e comprensivo anche di plano volumetrico ed altri documenti e tavole/disegni e computi metrici particolari per determinare esattamente e quantificare gli oneri da versare per le opere difformi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati. Inoltre ad oggi non è possibile quantificare la parcella del Tecnico che si occuperà del progetto in quanto l'incarico è complesso.

STRALCIO DPR 380/2001 TESTO UNICO EDILIZIA
Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)
1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e19906656c718e7323597ce23d

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

diversi da quello residenziale. 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. http://biblus.acca.it 44 2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Art. 36 (L) Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13) 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 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 in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Quesito 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
Risposta 7) Il bene pignorato per la sua attuale natura e la sua attuale destinazione può essere venduto in un singolo lotto. Eventualmente e solo dietro presentazione ed approvazione di un regolare progetto di divisione dei fabbricati edificati ed individuazione di accessi e spazi e aree di pertinenza che rispettino tutti i parametri edilizio/urbanistici si potrebbe frazionare è suddividere l'intero compendio pignorato e presentare successivamente anche agli Uffici dell'Agenzia del Territorio il relativo frazionamento.

Quesito 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
Risposta al quesito 8) I beni oggetto di pignoramento sono intestati c/o l' Agenzia del territorio come segue:

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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

- ..... proprietà 1000/1000.

L'immobile allo stato attuale non è divisibile e pertanto si procederà alla stima dell'intero immobile pignorato. Si potrà procedere ad una eventuale divisione soltanto dietro la presentazione di un progetto ben articolato che tenga conto e rispetti tutti i parametri urbanistico -edilizi vigenti ed eventuali vincoli.

Quesito 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposta al quesito 9)
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in esercizio. Si precisa che in una piccola porzione del corpo principale risulta occupato dal :
comproprietaria) dove risiedono. Inoltre in una porzione del fabbricato adiacente al principale è più precisamente in un appartamento al piano terra e primo risiede la comproprietaria
Si allega certificato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.
Nota per il Giudice
Da alcuni documenti rilasciati dal Comune di Villanovaforru datati 22.02.2017 risulta che la società che gestisce e/o gestiva il residence ..... è .....

Quesito 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
Risposta al quesito 10)
Si precisa che l'immobile è una struttura alberghiera. La proprietà è una società come meglio identificata nella relazione e negli atti depositati in Tribunale. L'immobile è occupato in alcuni locali all'interno dell'edificio pignorato dai genitori dei proprietari dell'immobile e dalla stessa comproprietaria.....

Quesito 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
Risposta al questo 11)
Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico Comunale nella persona del Responsabile, non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità.
Vincolo esistente: Costituzione di vincolo di destinazione trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 11650 Reg. Gen. 18300 del 28/06/2000, a favore: **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA,** con sede in Cagliari(CA), Codice Fiscale:80002870923.

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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

Quesito 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta al quesito 12)

Nessun informazione e/o certificato è stato rilasciato in seguito alle richieste fatte.

Quesito 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per 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;

Risposta al quesito 13)

La superficie lorda complessiva del corpo principale è di circa mq 2.506,64.
La superficie lorda complessiva del corpo secondario adiacente è di circa mq 292,00.
La superficie lorda dei locali accessori e locali tecnici è di mq 295,13.
La superficie del lotto come da progetto è di mq 4.966,00. La superficie catastale è di mq 4.900,00 (mappale 1351 del Foglio 6 NCT) e di mq 267,00 (mappale1340-1342-1344-1346-1348-1350 del foglio 6 N.C.T.).
Gli immobili pignorati nel loro complesso per la loro destinazione e natura e la loro ubicazione (piccolo paese dell'entroterra sardo) non hanno un mercato di riferimento per cui si procede alla valutazione con il metodo del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato. Il metodo di stima adottato è il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato. La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta in particolare nella stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali. Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. In altri termini, l'acquirente potenziale opterà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Si dovrà dapprima determinare il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato comprensive delle spese tecniche necessarie e gli oneri comunali da versare.
- Andrà quindi determinato il più probabile valore dell'area a metro quadro e successivamente l'utile del promotore.

Sommando i tre valori (costo di costruzione, valore dell'area ed utile promotore) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento.

Firmato Da: MURRU CLAUDIO CINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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

Il costo di costruzione a nuovo per il complesso immobiliare "ad esclusione dei vani accessori piano seminterrato e locali tecnici al piano interrato" viene stimato in euro 900,00/mq comprensivo delle spese tecniche e degli oneri concessori, determinato in base ai costi da sostenere tra cui in breve, scavi, fondazioni, murature, coperture, finiture interne ed esterne, impianti tecnologici, sistemazioni, oneri ect.

Il costo di costruzione a nuovo per i locali accessori e locali tecnici ubicati al piano seminterrato/interrato viene stimato/calcolato in euro 400,00/mq comprensivo delle spese tecniche e degli oneri concessori, determinato in base ai costi da sostenere tra cui in breve, scavi, fondazioni, murature, coperture, finiture interne ed esterne, impianti tecnologici presenti , oneri ect

I terreni edificabili su cui sorge il complesso immobiliare vengono stimati con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti 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. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. I dati rilevati provengono dalle principali fonti disponibili sul territorio e sono inoltre convalidati da una rete di referenti locali. In base allo caratteristiche dell'area edificabile il più probabile valore immobiliare medio (espresso al mq) nella specifica area territoriale è di Euro 36,00/mq .

1. **Costo di costruzione corpo principale** mq 2.506,64*900,00 Euro/mq = **Euro 2.255.976,00**

2. **Costo di costruzione corpo adiacente**: mq 292,00*900,00 Euro/mq = **Euro 262.800,00.**

3. **Costo di costruzione vani accessori e vani tecnici**: mq 295,13*400,00 Euro/mq = **Euro 118.052,00.**

Valore area edificabile oggetto di esecuzione immobiliare, stimati in base al valore di mercato di altri terreni agricoli irrigati compravenduti con caratteristiche simili e da indagini di mercato = Superficie catastale mappale 1351 del Foglio 6 = Mq 4.900,00 * 36,00 euro/mq = **Euro 176.400,00**.
Superficie catastale mappali 1340-1342-1344-1346-1348-1350 del foglio 6 = mq 267,00 * euro 36,00= **Euro 9.612,00**. Si precisa che i mappali sono stati frazionati è ceduti di fatto per la realizzazione del marciapiede.

Utile del promotore 10% per il corpo di fabbrica principale e sistemazioni esterne = Euro 2.255.976,00 *10%= **Euro 225.597,60**

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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

Utile del promotore 10% per il corpo di fabbrica adiacente al principale e sistemazioni esterne = Euro 262.800,00 *10%= Euro 26.280,00

Utile del promotore 10% per il corpo di fabbrica vani accessori e vani tecnici interrati = Euro 118.052,00 *10%= **Euro 11.805,20**

Utile del promotore 10% per l'area edificabile al foglio 6 mappale 1351= **Euro** 176.400,00*10%= **Euro 17.640,00**

Utile del promotore 10% per l'area edificabile al foglio 6 mappale 1340-1342-1344-1346-1348-1350 **= Euro 9.612,00*10%= Euro 961,20**

Valore di ricostruzione a nuovo comprensivo di utile del promotore e acquisto area del compendio oggetto di esecuzione senza deprezzamenti = Euro 2.255.976,00+ 225.597,60 + + 262.800,00 + 26.280,00 + 118.052,00 + 11.805,20+ 176.400,00 + 17.640,00 + 9.612,00+ 961,20= **Valore Euro 3.105.124,00**

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Valore corpo di fabbrica principale deprezzato per vetustà risalente all'anno 2000 di costruzione = Euro 2.481.573,60 * 0.815 (coefficiente di deprezzamento applicato) = **Valore Euro 2.022.482,40**

Valore corpi di fabbrica secondari adiacenti al corpo principale deprezzati per vetustà corpo risalente all'anno di costruzione del 2004 = Euro 289.080,00 * 0.835 (coefficiente di deprezzamento applicato) = **Valore Euro 241.381,80**

Valore corpo di fabbrica locali accessori seminterrati e locali tecnici deprezzato per vetustà risalente all'anno 2000 di costruzione = Euro 129.857,20 * 0.815 (coefficiente di deprezzamento applicato) = **Valore Euro 105.833,61**

Per cui il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto di vendita giudiziaria ammonta ad Euro: 2.022.482,40 + 241.381,80 + 105.833,61+ 204.613,20 **= Euro 2.574.311,00.**

Quesito 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
Risposta al quesito 14)
Dalle informazioni acquisite non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione e/o condominiali.

Quesito 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

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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

dati in formato.rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Risposta al quesito 15)

CHECK LIST DELLE PRINCIPALI VERIFICHE E CONTROLLI

1) VERIFICHE ATTI E DOCUMENTI DELL'ESECUZIONE
2) VERIFICHE C/O GLI UFFICI COMUNALI
3) VERIFICHE CATASTALI E ACQUISIZIONE DOCUMENTI
4) VERIFICHE C/O L'AGENZIA DELLE ENTRATE
5) VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI, RELATIVE MISURAZIONI, ELABORATI, ECT.
6) ACCERTAMENTI ANAGRAFICI
7) RICHIESTA ATTI DI PROVENIENZA E DOCUMENTI UTILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.
8) REDAZIONE ELABORATI E STESURA PERIZIA.

In allegato foglio riassuntivo dati .

Villamar

CTU

Murru Claudio Dino

Firmato Da: MURRU CLAUDIO DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 32e754e1990656c718e7323597ce23d

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